



Meklarhuset
Sogn

LUSTER

SANDVIKVEGEN 53

Prisant.: 4 000 000,-

Totalt: 4 114 890,-

BRA-I: 174m²

BRA: 224m²



Velkommen til Sandvikvegen 53!



Eigedomen ligg fint til i det etablerte og familievennlege bustadområdet Sandviki i Gaupne.



Gode parkeringsmoglegheiter på eiga tomt. Det er gjort klart for å setje opp garasje på den gruslagte delen av tomta.



Her bur ein sentralt og samstundes med nærleik til naturen. Frå eigedomen er det gåavstand til Gaupne sentrum, barnehage, skule, idrettsanlegg og handelstilbod.



Planteikning 2D 1.etg.



1.etg. har gangareal med god plass til oppbevaring av ytterklede, sko o.l.



Stova har ei fin utforming og kan lett innreist i fleire sittingsoner.



Bustaden har innlagt fiber.



Som oppvarmingskjelder har bustaden vedovn og varmepumpe i tillegg til elektrisk oppvarming.



Stova får gode lysforhold via dei store vindaugsflatene. Det er også direkte tilkomst ut til romsleg terrasse.



Kjøkkenet har møbelinnreiring med kvite profilerte frontar og benkeflate av laminat.



Kvitevarer består av kjøleskåp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, steikeovn og platetopp.



Kjøkkenet byr på gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskåp, og har i tillegg plass til ei hyggeleg etegruppe.



Romsleg terrasse med tilkomst frå stove/kjøkken og vidare ned til hagen.





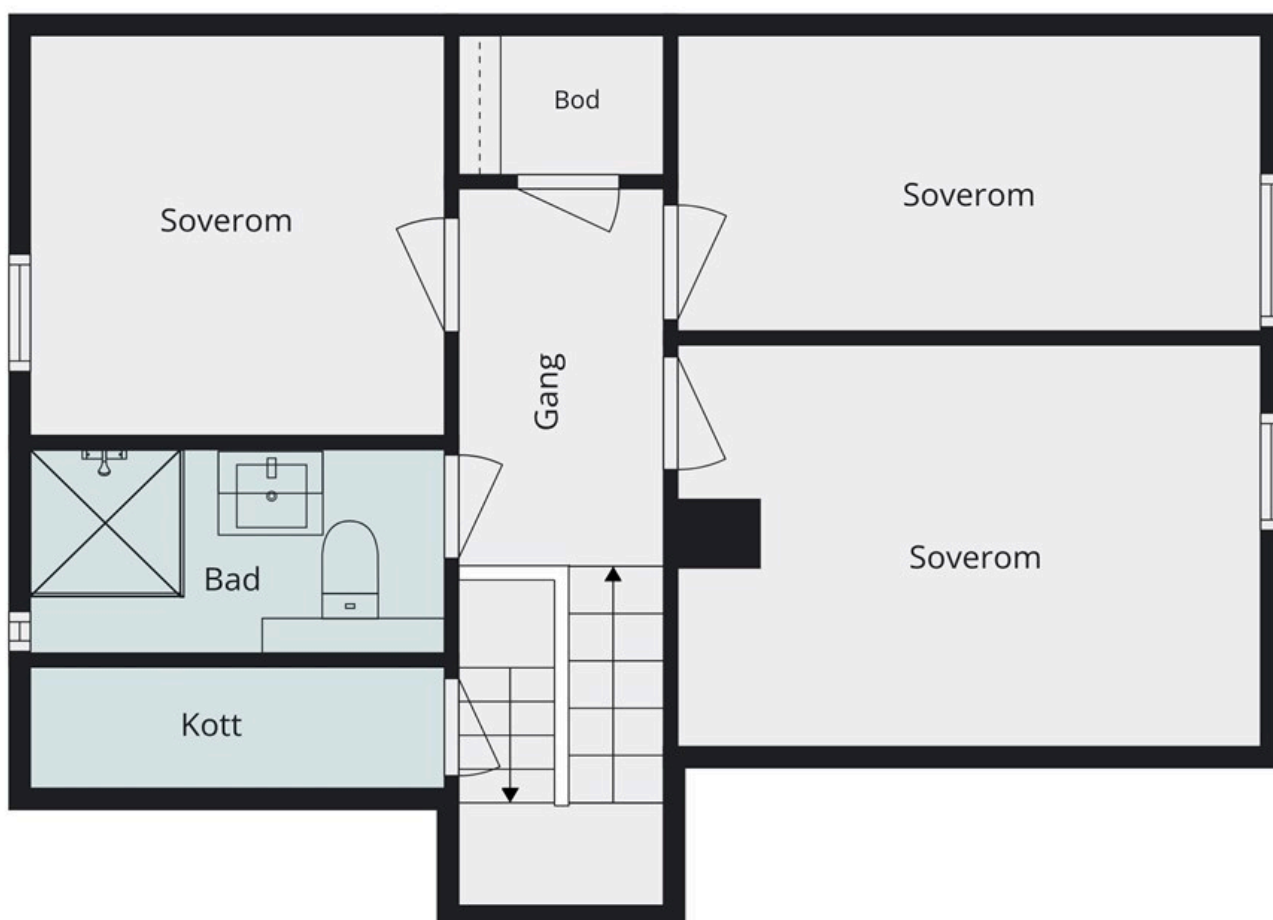
Wc inneheld toalett og enkel servant. Her er det laminat på golv og tapet på vegg.



Praktisk vaskerom med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og benkeflate.



Frå gangarealet er det trapperom opp til loft og ned til underetg.



Planteikning 2D Loft.



Loftsetasjen inneheld tre romslege soverom med skrå himling, i tillegg til ei praktisk bod med ekstra lagringsplass.



Soverom 2



Soverom 3



Badet på loftet blei renoverert i 2014 med flis på golv og veggar. Det er også varmekabel i golv.



Planteikning 2D underetg.



Underetasjen har ei triveleg kjellarstove. Perfekt avlastningsområde både for både store og små.



Kjellarstova har også direkte utgang til hagen.



Soverommet er innreia som kontor i dag.



Frå soverom er tilkomst inn til praktisk bod med god lagringsplass.



Badet i underetg. blei renover/bygd nytt i 1998.



Terrasse utanfor stova bygd på betongfundament med trekonstruksjonar og komposittgolv.



Her ute har ein god boltreplass og gode solforhald.





Under terrassen er romsleg utebod med god plass til lagring av bl.a. hagemøblar og fritidsutstyr.



Utanfor boda er det også opparbeida ein lun og fin uteplass.



Det er korte avstandar til fjord og fjell i Gaupne, og til Sogn Skisenter på Heggmyrane er det omlag ti minutt i bil, til regionssenteret Sogndal er det 20-25 min.



Eigedommen grensar ut mot friområde på nedsida.



Frå eigedomen er det utsikt over Gaupne og over fjorden mot fjellet Molden.

Sandvikvegen 53

Frittliggjande einebustad med ein attraktiv plassering i Sandviki | Meget Solrikt | Flott utsikt | Barnevenleg



EIGEDOMSMEKLAR MNEF

Bjarte Haugen

bjarte@meklarhuset.no

948 56 528

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Totalt inkl. omk *	Kr 4 114 890,-
Formuesverdi primærbolig	Kr 289 068,- pr. år 2025

Info formuesverdi

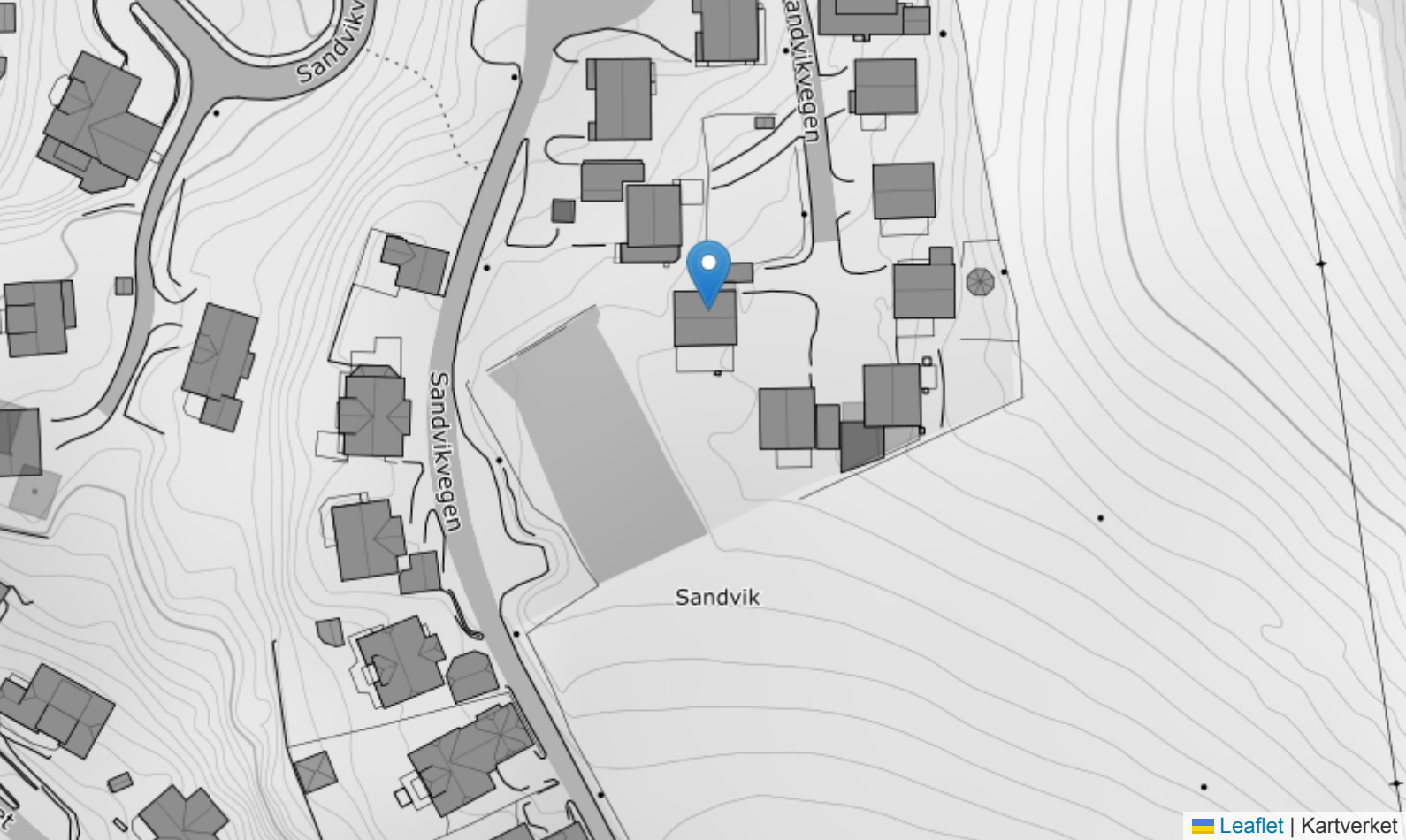
Beløpet for formuesverdi primær er oppgitt av seljar. Meklar har ikkje motteke opplysningar om sekundær formuesverdi. Skatteetaten fastset årleg formuesverdien på bustader i Noreg. Frå og med 2026 blir det teke i bruk ein ny berekningsmodell, som kan føre til at enkelte skatteytarar får høgare bustadverdiar. Formuesverdien for 2026 kan difor vere høgare enn det som er oppgitt.

BRA	224m ²
BRA-I (internt bruksareal)	174m ²
BRA-E (eksternt bruksareal)	50m ²
TBA (terrasse-/balkongareal)	40m ²
Rom (Soverom) **	6 (4)
Ant. bad	2
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1986
Etasje	3
Tomt	478.1m 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 byggt teknisk forskrift og/eller mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.





Fakta om eiendommen

Oppdragsnummer	78-0131/26
Adresse	Sandvikvegen 53 GAUPNE, 6868
Eiere	Hilde Gulliksen Ole-André Neset
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	128

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.

- Det er etablert lagringsplass under verandaen i hovudplanet, men arealet er ikkje vurdert eller rekna som BRA i rapporten på grunn av løysinga og konstruksjonsmåten.

- Carporten er eit ope areal og er difor ikkje målbart som BRA.

Einebustad

Bruksareal BRA-I 0 etasje:

174 m²

Bruksareal BRA-E 0 etasje:	46 m ²
Åpent areal 0 etasje:	40 m ²
Carport	
Bruksareal BRA-E 1 etasje:	4 m ²
Bod	

Beskrivelse av tomt

Eigedomen har ei opparbeidd tomt i skrånande terreng, fordelt over to nivå. Tilkomst- og parkeringsarealet er grusa, medan øvrige delar av tomta er opparbeidde med plen og noko beplantning. På eigedomen er det tørrmurar av naturstein, samt opparbeidde steinmurar under verandaen.

Kommunale avgifter	Kr 17 781,-
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

Dette er eigedomen for deg som ynskjer å bu ein plass med meget gode solforhald, flott utsikt og skjerma for innsyn.

Fin plassering i enden av vegen. Perfekt for barnefamiliar med trygg skuleveg for born til barne- og ungdomsskule.

Gangavstand til butikkar, badeland og idrettsbane. Fine turområde langs Engjdalselvi med badeplass i Hanaskjeren.

Innhaldsrikt hus på 3 plan:

1.etg: Vindfang, gang, kjøken, stove, vaskerom og wc.

Loft: Bad, 3 soverom, bod og gang.

U.etg.: Bad, soverom, kjellarstove og 2 boder.

- Eigen inngang til underetasjen om ein ynskjer å etablere ein utleigedel.

Andre kvalitetar:

- Ny drenering i 2024
- Stor terrasse med utsikt og mykje sol
- Stor utebod
- Fiber internett
- Totalrenovert bad i 2014
- Oppgradert kjøken i 2026
- Vedovn og varmepumpe

Velkommen til visning

Beliggenhet

Eigedomen ligg fint til i det etablerte og familievennlege bustadområdet Sandviki i Gaupne, med flott utsikt over bygda og mot fjella omkring.

Her bur ein sentralt og samstundes med nærleik til naturen. Frå eigedomen er det gåavstand til Gaupne sentrum, barnehage, skule, idrettsanlegg og handelstilbod. I sentrum finn ein mellom anna Pyramiden kjøpesenter med daglegvarebutikk og eit variert utval av butikkar og tenester. Gaupne byr også på gode fritidstilbod med mellom anna Lustrabadet, fotballbaner, leikeplassar og klatrepark.

For den friluftinteresserte er plasseringa særleg attraktiv. Frå bustadområdet er det kort veg direkte ut i turterrenget ved Sandvikeberget og vidare mot Engjadalen. Her finn ein merkte turstiar og langrennsløyper med moglegheit for lengre turar innover fjellet. Engjadalen og fjellområda omkring byr også på gode moglegheiter for fiske og bærplukking.

Gaupne har eit aktivt idretts- og organisasjonsmiljø med tilbod innan mellom anna fotball, handball og ski, i tillegg til skulekorps og andre aktivitetar.

Gaupne er kommunesenteret i Luster kommune og har eit godt utval av servicetilbod for kvardagen. Det er om lag 30 km til Sogndal, med eit større utval av handel, tenester, utdanning og kulturtilbod.

Innhold

Einebustaden er på 3 etasjar og inneheld følgjande:

Underetg.:

Bad, soverom, kjellarstove og 2 boder. (Bad, soverom og kjellarstova er ikkje teikna inn på byggingsteikningane frå 17.01.1986.) Utebod under terrasse.

1.etg:

Vindfang, entré, kjøkken/stove, vaskerom/arbeidsrom og wc.

Loft:

Gang, 3 soverom, bad og bod.

I tillegg er det oppført enkel carport med bod i bakkant.

Standard

Ein bustaden vart oppført i 1986 og held i hovudsak ein standard som må sjåast i samanheng med alder og byggjeår.

Tilstandsrapporten har gitt TG3 til vaskerommet på inngangsplanet og badet i underetasjen. Begge våtromma er frå byggeåret og er framleis i bruk, men har oppnådd ein alder der oppgradering må påreknast.

For fleire av dei øvrige bygningsdelane er det gitt TG2. Det er mellom anna registrert spreidde råteskadar i utvendig kledning og mangelfull lufting bak kledninga. Vindauge og taktekking er i hovudsak frå byggeåret.

Det må påreknast vedlikehald og enkelte oppgraderingar i tråd med bustaden sin alder.

Det er utført noko innvendig overflatebehandling og oppgradering av badet på loftet i seinare år.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:

Golv: Flis i vindfanget, belegg i arbeidsrommet og på eitt soverom, elles laminatgolv.

Veggar: Delvis måla plater og synleg mur i kjellaren, noko tapet og måla flater i hovudetasjen, samt MDF-panel og tapet på loftet.

Tak: MDF-plater

1. etasje:

Hovudetasjen har eit fint opparbeidd inngangsparti med praktisk tilkomst frå carporten.

Like ved vindfanget ligg vaskerommet, som er innreidd med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og benkeplate. Rommet har vinylbelegg på golvet og overflatebehandla veggplater. Vaskerommet er i jamleg bruk, men oppgradering må påreknast grunna alder og slitasje.

Etasjen har òg eit toalettrom med laminat på golvet og måla veggflater og himling. Rommet har golvmontert toalett og servant. Det er naturleg ventilasjon.

I gangen er det gode moglegheiter for oppbevaring av ytterklede og sko, samt trapp vidare opp til loftsetasjen.

Kjøkkenet har innreiing med kvite og profilerte frontar. Benkeplata er fornya med foliering, og frontane er måla.

Av kvitevarer er det kjøleskåp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, steikeovn og platetopp. Kjøkkenet byr på gode oppbevaringsmoglegheiter i over- og underskåp, og har i tillegg plass til ei hyggeleg etegruppe. Stova har ei fin og romsleg utforming med gode moglegheiter for å etablere fleire sitjesoner. Ein vedovn sørgjer for ekstra oppvarming og ei lun atmosfære. Frå stova er det direkte utgang til ein romsleg terrasse som utvidar opphaldsarealet på fine dagar.

Underetasje:

Underetasjen har ei koseleg TV-stove med god plass til sitjegruppe. Her er det vedovn som gjev lun varme, samt direkte utgang til hagen.

Soverommet er lyst og triveleg, med god storleik og plass til dobbeltseng og ønskja garderobeløysing. Rommet er i dag nytta som kontor. Frå soverommet er det direkte tilkomst til ei praktisk bod med gode lagringsmoglegheiter.

Badet vart renovert/oppført i 1998 og er innreidd med toalett, dusjkabinett og servant med under- og sideskåp. Det er belegg med varmekablar på golvet og våtromsplater på veggane.

Like ved badet ligg ytterlegare ei bod som gjev god plass til oppbevaring. Gangarealet bind romma fint

saman og har trapp opp til hovudetasjen.

Loft:

Loftsetasjen inneheld tre romslege soverom med skrå himling, i tillegg til ei praktisk bod med ekstra lagringsplass.

Badet i denne etasjen vart renovera i 2014 av fagfolk. Rommet er innreidd med vegghengt toalett, servant med skuffer og dusjhjørne med innfellbare glasdører. Badet har flislagde golv med mindre flisformat ved dusjen, flis på veggjar, panel i himling og elektriske varmekablar i golvet. Ventilasjon er via avtrekksvifte og spalte i dør.

Tekniske installasjonar:

- Vassleidningar: Tidstypisk vassrøyrlegg av kopar/prisol. Basert på det som er synleg i vaskerommet, er det lagt opp røyr-i-røyr til badet på loftet.
- Avløpsrøyr: Avløpsrøyr av plast frå byggeår.
- Ventilasjon: Det er vifte frå kjøkkenet og badet på loftet. Det er òg montert vifte i verkstaden. Elles er det ventilrister og spalteventilar i vindauga.
- Varmtvassberedar: Varmtvassberedar på 200 liter, plassert i bod i kjellaren. Rommet har sluk i golvet, men golvbelegget er ikkje ført med oppbrett langs veggane.
- Elektrisk anlegg: Skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar, plassert i vaskerommet. Det manglar samsvarserklæring for heile eller delar av anlegget.
- Branntekniske forhold: Brannsløkkingsapparat og røykvarslar. På loft er det rømning via opningsvindaug.

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

- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Takvinkel og type takteking tilseier at det av tryggleikssyn er krav om snøfangarar.
- Det er ikkje montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje utført med radonsperre.
- Opningar i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Opningar mellom trinna i den innvendige trappa er større enn dagens forskriftskrav.
- Det manglar handløpar på vegg i trappeløpet, det vil seie list, stong eller handtak langs trappeløpet som ein held i når ein går opp eller ned trappa.
- Det manglar samsvarserklæring for heile eller delar av det elektriske anlegget.
- Eigedomen ligg i eit rasfarleg/skredutsett område i samsvar med kommunedelplan/NVE.

Moderniseringar og påkostningar

Arbeid utført i bustaden:

2014: Modernisering: Bad i 1.etg.

Adkomst

Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg.

Skolekrets

Gaupne

Barnehage/skole/fritid

Gaupne barneskule 1- 7 kl.

Luster Ungdomsskule 8 10 kl.

Sogndal vidaregåande skule.

Gaupne Barnehage

Offentlig kommunikasjon

Busshaldeplass ved Pyramiden kjøpesenter.

Her er det fleire daglege avgangar til Hafslo og Sogndal

Oppvarming

- Vedomn
- Varmekablar i golv på bad i 2.etg.
- Varmekablar på golv på bad i kjellar
- Luft-til-luft varmepumpe.

Hvitevarer

Kvitevarers om følgjer med i salet er:

- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Kjøleskåp på kjøkken
- Bosch mikrobølgeovn

Parkering

Det er carport på eigedomen, oppført i 1986. Carporten vert i dag nytta som lagringsplass.

Carporten er svært smal og lite eigna til parkering av bil.

Eigedomen har elles grusa innkøyring og biloppstillingsplass.

TV/Internett/Bredbånd

Bustaden har innlagt fiber.

Andre utgifter

Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:

- Straumforbruk: Mellom 10.000-12.000 kWh pr år.
- Husforsikring: Kr 12 559,- pr år
- Fiber: Zyxel ruter med fiber 200/200: Ca kr 800,- 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

Ifølgje vedlagde tilstandsrapport er einebustaden oppført i 1986 på ukjend byggjegrunn. Grunnmuren er oppført i Leca med pussa overflate. Det er uavklart om fundamenteringa er utført med plate på mark eller stripefundament.

Drenering og fuktsikring skal vere utbetra på eit seinare tidspunkt, og det er synleg grunnmursplast på austsida av bygningen.

Ytterveggane har liggjande dobbeltfalsa kledning med hjørnekassar på utvendige hjørne og vassbrettbeslag over og under vindauga.

Huset har loftsromstakstolar, med kaldloft over innreidd loft og isolert skråtakflate. Taket er tekt med takstein og har takrenner i plast med nedløp, stigetrinn til skorstein og snøfangarar.

Bustaden har eittløps pipe med innvendig puss og inndeckingsbeslag over tak. Det er vedomn i stova i hovudetasjen.

Ifølgje opplysningar frå Sogn brann og redning vart det utført tilsyn med fyringsanlegget 07.02.2025.

Etasjeskilja er utførte som trebjelkelag mellom kjellar og hovudetasje og mellom hovudetasje og loft, medan kjellaren har golv på grunn.

Vindauga har isolerglas i trekarmar og består av både faste vindauge og sidehengsla opningsvindauge. Ytterdørene består av overflatebehandla kompaktdør ved hovudinngangen, ramtre-dører med glas til veranda og utgang frå kjellaren, samt enkel dør til lagringsplassen under verandaen.

Framfor stova mot sør er det veranda med trebjelkar, underliggjande avrenningsplater, terrassebord som er antekne å vere av kompositt i følgje vedlagt tilstandsrapport, og rekkverk i plast. Det er tretrapp til inngangspartiet og verandaen, samt steintrapp i terrenget ned til underetasjen.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak

- Utvendig – Taktekking:

Vasstett sjikt på taket er eldre enn 18 år.

Det er noko mose på taket.

- Utvendig – Nedløp, beslag og skorsteinar over tak:

Takrennene i plast har preg av elde.

Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Takvinkel og type taktekking tilseier at det av tryggleikssyn er krav om snøfangarar.

- Utvendig – Ytterveggar/veggkonstruksjon:

Det er påvist spreidde råteskadar i den liggjande bordkledninga. Dette er i hovudsak visuelt registrert i enkelte skøytar og overgangar mot veranda m.m.

Det er inga eller lite lufting i nedre kant av kledninga mot grunnmuren.

- Utvendig – Vindauge og takvindauge/takluker/overlys:

Det er påvist at enkelte vindauge er vanskelege å opne og lukke.

Det er noko sprekkar og slitasje i overflatebehandlinga på karmar/rammer.

- Utvendig – Ytterdører:

Det er påvist at enkelte balkongdører er vanskelege å opne og lukke.

Det er mindre skade på underkanten av dørbladet ved hovudinngangen.

- Utvendig – Balkongar, verandaer, takterrassar og altanar:

Rekkverket er laust/slarkete.

- Innvendig – Overflater, golv:

I boden bak badet i kjellaren er det berre delvis lagt belegg, og dette ligg laust på golvet.

Det er enkelte skadar i laminatet.

- Innvendig – Etasjeskilje og berande konstruksjonar:

Det er registrert merkbare nedbøyingar/skeivheiter.

Det er målt lokal høgdeskilnad på meir enn 15 mm.

Det er målt ein total høgdeskilnad på meir enn 30 mm.

- Innvendig – Pipe/skorstein og eldstader inne i bustaden:

Det er registrert riss i mur/puss.

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

For rom under terreng er holtaking ofte ein føresettt og viktig del av undersøkinga. Holtaking er likevel ikkje utført då dette er vurdert som unødvendig eller ikkje praktisk mogleg.

Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging i kjellarmuren.

- Innvendig – Innvendige trapper:

Det er noko knirk i trappa.

Opningar i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Opningar mellom trinna i den innvendige trappa er større enn dagens forskriftskrav.

Det manglar handløpar på vegg i trappeløpet, det vil seie list, stong eller handtak langs trappeløpet som ein held i når ein går opp eller ned trappa.

- Våtrom – Loft – Bad – Dokumentasjon for våtrom:

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av det vasstette sjiktet.

Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er ei fuktsperre som hindrar at varm og fuktig luft frå våtrommet trengjer inn i kalde konstruksjonar og fører til kondens og skadar.

- Våtrom – Loft – Bad – Overflater, golv:

Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk samanlikna med krava i forskrifta på tidspunktet for synfaringa.

Det er påvist at enkelte fliser ved døra har symptom på bom (holrom under flisene).

- Våtrom – Loft – Bad – Sanitærutstyr og innreiing:

Det er ikkje påvist tilfredsstillande løysing for å synleggjere eventuell lekkasje frå innebygd sisterner.

- Toalettrom – Etasje – Toalettrom – Overflater og konstruksjon:

Det er noko sprekkar i veggflata og mellom laminatbord i golvet.

- Toalettrom – Etasje – Toalettrom – Sanitærutstyr:

Det er påvist riss/sprekker/skadar i servanten.

- Toalettrom – Etasje – Toalettrom – Avtrekk/ventilasjon:

Toalettrommet har naturleg ventilasjon ut frå forskriftskrava.

- Tekniske installasjonar – Innvendige vassleidningar:

Glødde koparrør er eldre enn 15 år og har difor usikker framtidig funksjon.

- Tekniske installasjonar – Innvendige avløpsrør:

Avløpsrør av ABS-plast er eldre enn 33 år og har difor usikker framtidig funksjon.

- Tekniske installasjonar – Varmtvassberedar/tank:

Varmtvassberedaren er over 20 år og har difor usikker framtidig funksjon.

- Tomteforhold – Fuktsikring og drenering:

Det er saltutslag på innsida av grunnmuren. I følgje vedlagt tilstandsrapport opplyser eigar at han ikkje har registrert symptom eller vidare skadeutvikling, og at dette truleg har samanheng med fukttrekk gjennom muren før det vart montert utvendig fuktsikring.

Under synfaringa vart det registrert at det ikkje er montert tettelist i overkant av fuktsikringa mot aust.

- Tomteforhold – Grunnmur og fundament:

Grunnmuren har sprekkdanningar. Det er ein større sprekk mellom grunnmuren og muren mot carport/bod.

Det er påvist mindre sprekkar og/eller skeivheiter i muren, synlege både innvendig og utvendig.

- Tomteforhold – Terrengforhold:

Terreng ligg høgt inntil grunnmuren mot aust. Ifølgje eigar har det likevel ikkje samla seg vatn inntil murane ved mykje nedbør eller snøsmelting.

Eigedomen ligg i eit rasfarleg/skredutsett område i samsvar med kommunedelplan/NVE.

- Tomteforhold – Utvendige vass- og avløpsleidningar inkl. overvatn og avløp frå drenering:

I følgje vedlagt tilstandsrapport er det ukjent om det er utvendig stengeventil på vassleidninga og utvendig stakepunkt på avløpet.

TG3 – Store eller alvorlege avvik:

- Våtrom – Etasje – Vaskerom/arbeidsrom – Generelt:

Våtrommet må oppgraderast for å tole normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgraden er sett ut frå alder og vurderingar av forventa levetid. Under synfaringa vart det registrert at det er sluk under vaskemaskina. Dette medfører risiko for skadar ved ei eventuell overfløyning, sjølv om belegget har oppbrett. Eigar opplyser at vaskerommet vert nytta og fungerer til føremålet trass i alderen.

- Våtrom – Kjellar – Bad – Generelt:

Våtrommet må oppgraderast for å tole normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgraden er sett ut frå alder og vurderingar av forventa levetid. Badet har dusjkabinett, og det er ikkje direkte vassprut på overflatene.

Eigar opplyser at badet vert nytta og fungerer til føremålet trass i alderen.

Carport:

Carport med golv på grunn, veggjar i bindingsverk med utvendig kledning og pulttak tekt med takstein.

Bygningen er uisolert og utan tekniske installasjonar.

Det er registrert vedlikehaldsbehov på takflata, samt behov for delvis utskifting av skadd treverk.

Carporten er veldig smal i lite anvendelig til bilparkering.

Carporten er ikkje tilstandsvurdert i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600. Omtalen er difor berre ei enkel skildring av bygningen.

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.

Bebyggelse

Eigedomen består av einebustad med tilbygd carport med bod i bakkant.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderar:

- Vatn
- Avløp
- Feiing kvart 2.år
- Feiing kommunalt påslag
- Renovasjon

Forsikringsselskap

Landkredit forsikring

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 eigedomen mellom aksept av bod og overtaking.

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

Ferdigattest

Det føreligg mellombels bruksløyve for bustadhus datert 17.01.1986 frå Luster kommune.

Vei, vann og avløp

Eigedomen 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 til bustadføremål. 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

Regulerings- og arealplaner

Eigedomen er regulert til bustadføremål.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Sandvikhaugen (plan-ID 2022002), som er ein detaljreguleringsplan. Eigedomen er regulert til bustadføremål som tomt B3.

Delar av tomt B3 ligg innanfor faresone for ras, med omsynssonene H310_100 og H310_1000.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4644/76/128:

28.05.1985 - Dokumentnr: 1481 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

17.11.1997 - Dokumentnr: 2356 - Bestemmelse om gjerde
Føresegn om opplegg og vedlikehold av leidningar m.m.

28.02.1985 - Dokumentnr: 695 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4644 Gnr:76 Bnr:112

22.08.1995 - Dokumentnr: 1935 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2001 - Dokumentnr: 706 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1223683 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1426 Gnr:76 Bnr:128

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 følgjer vedlagt i salsoppgåva. Denne gir en oversikt over lausøyre som skal følgje bustaden dersom dette var i bustaden ved vising og anna ikkje er avtalt eller framkjem av salsoppgåva.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, meglet frem av Söderberg & Partners. Dersom handelen gjelder småbruk er boligselgerforsikring begrenset til å gjelde kun bolig/ kårbolig/ våningshus med tilhørende garasje. Øvrige bygninger eller eiendommen for øvrig omfattes ikke av forsikringen. Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14.000.000,-. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke krav knyttet til rengjøring/rydding av eiendommen, eller tilbehør som skal medfølge. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes insekter. Krav/erstatning under kr 5.000,- dekkes ikke av forsikringen. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 måneder fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Boligkjøperforsikring

Meklarhuset Sogn AS formidler 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% av salssum

Grunnbok, digitale tjenester og kundekontroll kr 2 750

Marknadsføringspakke kr 22 900

Oppgjershonorar kr 6 900,-

Utlegg:

Foto kr 6 900,-

Kommunale opplysingar kr 1 500,-

Tinglysingsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr. 545,-

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

Fotograf og takstmann

Diverse

Einebustad:

Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men det er avvik frå desse.

I kjellaren er det innreidd bad der det på teikningane er vist boder, og disponible rom er tekne i bruk som soverom og verkstad. Stove og kjøkken i hovudetasjen er slått saman til eitt rom. Takhøgda i hovudetasjen og på loftet er lågare enn 240 cm, jf. slik det er vist på snitteikninga. Det er òg bygd veranda, men denne er ikkje vist på dei godkjende teikningane.

Carport:

Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar som samsvarar med dagens bruk.

Carporten er svært smal og lite eigna til parkering av bil.

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 100 000,-
2. Tinglysing skjøte kr 545,-
3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument
4. Boligkjøperforsikring kr 13800,- (valgfritt)

Totalt kr 114 890,-

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

Egenerklæring frå seljar

Bustaden vart kjøpt i 2025.

Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

1. Kjenner du til om det er/har vore feil knytte til våtromma, til dømes sprekkar, lekkasje, råte, lukt eller soppskadar?

Ja.

Skildring: Det har vore sprekkar i fugene på badet i 2. etasje.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, berre av ufaglært/eigeninnsats/dugnad.

Firmanamn: Ufaglært.

Skildring: Arbeidet er utført sjølv.

2.1. Vart tettesjikt/membran/sluk oppgradert eller fornya?

Ja.

Skildring: Det vart lagt eit nytt, tynt lag med fugemasse for å tette sprekkane.

5. Kjenner du til om det er/har vore problem med drenering, fuktinnsig, annan fukt eller fuktmerke i underetasje/kjellar?

Ja.

Skildring: Dreneringa vart utført i 2024. Det er saltutslag på ein vegg i kjellaren som har vore der sidan seljar flytta inn. Ifølgje tilstandsrapporten frå 2025 var dette truleg eldre saltutslag frå før dreneringa vart utført. Seljar har ikkje registrert ytterlegare saltutslag frå innflytting og fram til i dag.

7. Kjenner du til om det er/har vore problem med eldstad/skorstein/pipe, til dømes dårleg trekk, sprekkar, pålegg, fyringsforbod eller liknande?

Ja.

Skildring: Tilstandsrapporten frå 2025 påviste sprekkar og/eller riss i pipa.

8. Kjenner du til om det er/har vore til dømes sprekkar i mur, skeive golv eller liknande?

Ja.

Skildring: Tilstandsrapporten frå 2025 påviste høgdeskilnad i golv og sprekkdanningar i mur.

11. Kjenner du til om det er/har vore utført arbeid på det elektriske anlegget eller andre installasjonar (til dømes oljetank, sentralfyr eller ventilasjon)?

Ja, berre av ufaglært/eigeninnsats/dugnad.

Firmanamn: Ufaglært.

Skildring: Stikkontaktar i stove og kjøkken er skifta.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av det elektriske anlegget og/eller andre installasjonar (til dømes oljetank, sentralfyr eller ventilasjon)?

Ja.

Skildring: Seljar meiner førre eigar fekk utført el-kontroll i 2025.

16. Kjenner du til om det har vore utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, berre av ufaglært/eigeninnsats/dugnad.

Firmanamn: Ufaglært.

Skildring: Det er sett opp levegg på terrassen.

24. Har du inngått avtale om Noregspris på straum?

Det er ikkje opplyst om svar på dette spørsmålet i teksten.

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.

Budgivning

Alle bud 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.

Ansvarlig megler

Bjarte Haugen

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 bygningssakkyndig 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



Sandvikvegen 53, 6868 GAUPNE



LUSTER kommune



gnr. 76, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 14.09.2026

Rapportdato: 24.09.2026

Oppdragsnr.: 15938-1202

Referansenummer: CR9797

Autorisert foretak: Kjell Tokvam AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Tokvam



Kjell Tokvam a/s
Byggeledelse-Taksering-Prosjektering

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

Norsk takst

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



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

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

Rapportansvarlig

Kjell Tokvam

Uavhengig Takstingeniør

kjell@tokvam.net

917 62 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 oppført i 1986 (år for brukstillatelse), med byggeforskriftene fra 1969 som referansenivå. Det er gitt TG 3 for vaskerom på inngangsplanet og badet i underetasje som er fra oppføringstidspunktet. Begge romma brukes og fungerer fortsatt til formålet, men pga alder, funksjon, tekniske anlegg og levetidsbetraktninger er det gitt TG 3. Det er i hovedsak ellers gitt TG 2 som kan medføre behov for tiltak. Det er registrert spredt råte i klædningen og mangelfull lufting bak klædningen, og dette er forhold som bør vurderes nærmere og utbedres. Det er ellers vindu og taktekking fra oppføringstidspunktet. Forøvrig er det gitt Tg 1. Der det er gitt TG 3 og estimerte kostnader, så er disse veldig påvirket av valg av løsninger og kan overstige estimatet som er gitt for enklere standard. Det vises til beskrivelsene under De enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiga fra drone og observert fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Takrenner av plast med nedløp. Stigetrinn til skorstein. Snøfangere, men ikke på hele takflaten over veranda. Huset er utført med loftromstakstoler, med kaldt loft over innreda loft og isolert skråtaksflate. Luke til det ene kryprommet mot syd var skrudd fast og det er ikke besiktiget i kryprommet mot syd. Liggende dobbeltfalsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne. Vannbrettbeslag over og under vindu. Isolerglass i trekarmen. Faste vindu og sidehengsla åpningsvindu. Malte foringer og listverk innv. Overflatebehandla kompaktjør i hovedinngang. Ramtredør med glass til veranda og utgang i kjeller. Enkel dør til lagringsplass under veranda. Veranda framfor stue mot syd. Trebjelker med underliggende avrenningsplater og antatt komposit terrassebord. Plast rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Flis i vindfang. Belegg i arbeidsrom og ett soverom. Forøvrig laminatgulv. Varierende alder. Noe slitasje, merker og synlige overganger, men basert på alder er slitasjegraden i hovedsak normal. Delvis malte plater og synlig mur i kjeller. Noe tapet og malte flater i hovedetg. Mdf panel og tapet på loftet. Varierende std og alder. Gulv på grunn i kjeller. Oppbygning med evt flytende plategulv som var vanlig brukt på oppføringstidspunktet er ikke avklart. Trebjelkelag som etasjeskilte mellom kjeller og hovedetg, og mellom hovedetg og loft. Det er ikke montert radonsperre, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet. Ett løps pipe med innv puss. Inntekkingsbeslag over tak. Vedovn i stue i hovedetg. Det foreligger opplysninger fra SBR om at det var utført tilsyn 07.02.2025. 180 graders svingtrapp med trekkverk. Åpen trappeløsning. Lette finerte dører og glatte malte dører. Nyere dør til stue med glassfelt. Slitasjegraden er vurdert som normal i forhold til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad
Helflisa bad med dusjhjørne, veggmontert klosett, vask i innredning. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på vegger og antatt malt mdf i himling. Flislagt gulv med mindre flisformat i tilknytning til dusjen. Gulvet har fall mot sluk og ellers litt fall utenfor dusjen. Vannrette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger. Avtrekksvifte og spalte i dør. Det er tidligere boret hull fra soverom, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusjnisje.

Våtrom › Etasje › Vaskerom /arbeidsrom

Enkelt vaskerom på inngangsplanet, med vinylbelegg og overflatebehandla veggplater. Vaskekum i innredning og opplegg til vaskemaskin. Installasjoner ligger mot yttervegger og det er derfor ikke laget inspeksjonshull.

Våtrom › Kjeller › Bad

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, vask i innredning og gulvmontert klosett. Det er tidligere boret hull fra soverom, og målt normale fuktverdier i trevirke bak vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter. Integrerte hvitevarer, men kjøleskapet er løst og ikke vurdert som en del av innredningen. Benkeplaten er fornyet med foliering og frontene er malt. Utifra alder har innredningen normal slitasjegrad. Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom takhatt i yttertaket.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og malte veggflater og himlinger. Gulvmontert klosett og vask. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tidstypisk røranlegg med kobber vannrør av prisol. Basert på det som er synlig i vaskerom er det lagt opp rør i rør til bad på loftet. Tidstypisk anlegg med avløp av plast fra byggeår. Vifte fra kjøkken og bad på loft. Det er også montert en vifte i verksted. Forøvrig ventilrister og spalteventiler i vindu. 200 liters vv tank plassert i bod. Det er sluk, men ikke belegg med oppbrett på gulvet. Alminnelig godt utstyrt og tidstypisk El anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatikringer plassert i vaskerom. Huset har brannslukningsapparat og røykvarsler. På loft er det rømning via åpningsvindu.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det er opplyst at drenering og fuktsikring er utført av en tidligere eier. Løsninger er ikke dokumentert. Det er synlig grunnmursplast mot øst, men uavklart om denne også går tilbake på del av grunnmuren under terreng mot nord ved inngangen. Grunnmur utført av leca med puss. Uavklart om det er plate på mark

Beskrivelse av eiendommen

eller stripefundament.

Tørrmur av naturstein. Det er anlagt steinmur under veranda.
Skrådd terreng, der tomte er opparbeida i 2 ulike nivå. Singel/grus i adkomstareal.

Utv VA anlegg er ikke vurdert, og det er ikke gjennomgått tegninger.
Mest sannsynlig er det plast ledningsnett basert på alder og byggeår, men dette er ikke bekreftet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

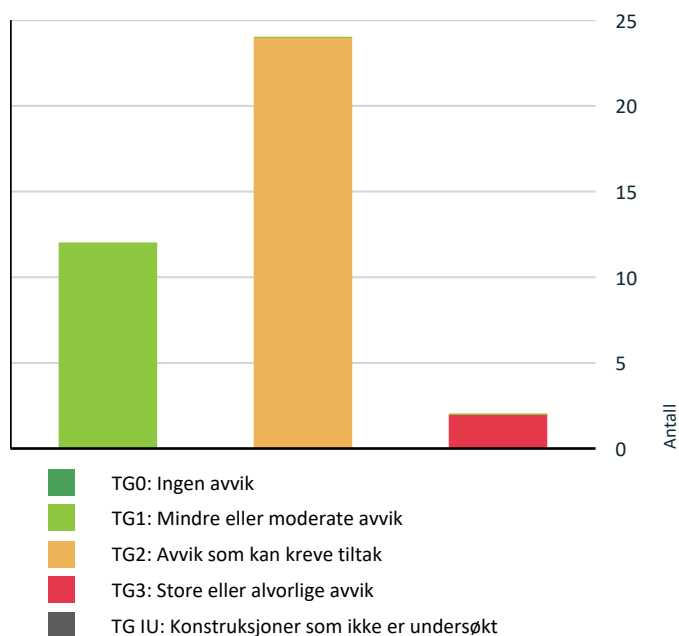
I kjeller er det innredet et bad der det er planlagt boder, og disp rom er brukt til soverom og verksted. Stue og kjøkken i hovedetg er slått sammen til ett rom. Takhøyden er lavere enn 240 cm i hovedetg og loft, jfr slik det er vist på snittegningen. Veranda er bygd, men denne er ikke vist på godkjente tegninger.

Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Carporten er veldig smal i lite anvendelig til bilparkering.

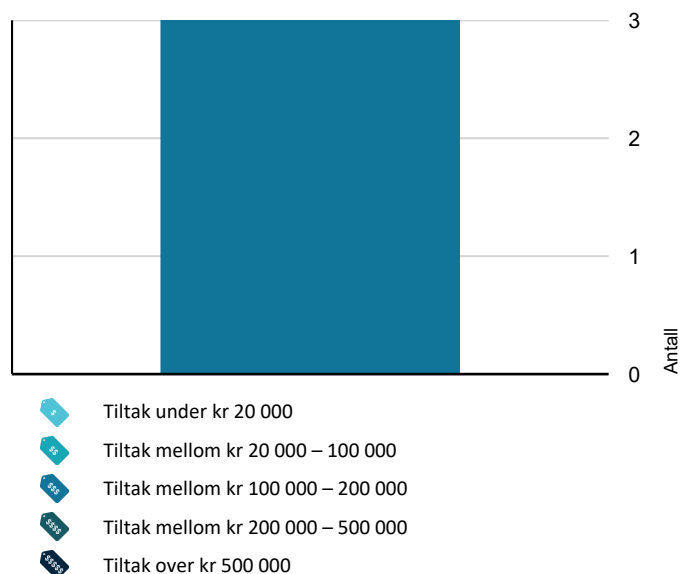
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom / arbeidsrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, og det året det er gitt brukstillatelse.

Anvendelse
Bolighus brukt av eieren.

Standard
Normalt god standard. Tidstypisk i forhold til byggeår. Det er foretatt en del innv overflatebehandling og oppgradering av bad på loftet i senere år.

Vedlikehold
Normalt god vedlikeholdsmessig stand etter alder. Det er behov for utskiftninger og vedlikehold av fasader.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Bad i hovedetg
2014	Modernisering	Bad i hovedetg



Carport med utebod



Hovedtak

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av plast med avløp. Stigetrinn til skorstein. Snøfangere, men ikke på hele takflaten over veranda.

Vurdering av avvik:

- Aldrende takrenner av plast.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Basert på alder må det påregnes behov for tiltak eller utskifting av plasttakrenner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Snøfanger bør forlenges til å dekke hele verandaen.



Snøfanger dekker ikke hele verandaen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiga fra drone og observert fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Det bør jevnlig undersøkes for evt skader eller brekkasje på takstein. Utskifting må påregnes innen noen år.
- Rengjøring bør utføres.

TG er satt utifra alder og observasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Huset er utført med loftromstakstoler, med kaldt loft over innreda loft og isolert skråtaksflate. Luke til det ene kryprommet mot syd var skrudd fast og det er ikke besiktiget i kryprommet mot syd.



Viser luftespalte over isolert skråtak. Kryprom mot nord.



Kaldt loft over innreda loftsrom.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende dobbeltfalsa klædning med hjørnekasser på utv hjørne. Vannbrettbeslag over og under vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. I hovedsak er dette visuelt registrert i en del skjøter og overganger mot veranda osv.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør kartlegges nærmere i forhold til omfang, og råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Dette har mest sannsynlig medvirkende årsak til skader i klædningen.

TG er satt utifra observasjoner og synlige skader. Det er behov for å kartlegge nærmere, og det anbefales å vurdere både lufting av klædningen og behovet for utskifting av råteskadet klædning i en sammenheng.



Råteskader i klædningen



Gavl mot øst



Overgang mellom klædning og veranda.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekramer. Faste vindu og sidehengsla åpningsvindu. Malte foringer og listverk innv.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Noe sprekker og slitasje i overflatebehandlingen på rammer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Partielle utbedringer og overflatebehandling.

Tg er satt utifra observasjoner. Vindu er fra oppføringstidspunktet, og pga alder bør det også påregnes og vurderes behov for utskiftinger etterhvert.

Tilstandsrapport



En del vindu har lufteluke ved siden av vinduet.



Utv vindu med vannbrett over og under.

Ytterdører

Beskrivelse

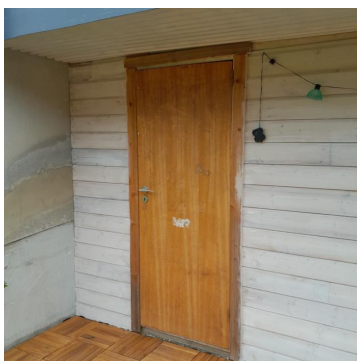
Overflatebehandla kompaktdør i hovedinngang. Ramtredør med glass til veranda og utgang i kjeller. Enkel dør til lagringsplass under veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte balkongdører er vanskelig å åpne og lukke.
- Mindre skade på underkant dørblad i hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

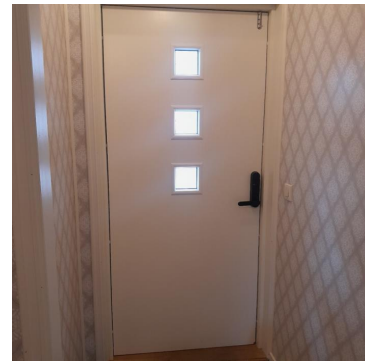
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Dette har i hovedsak kun visuell betydning.



Svært enkel dør til lagringsplass under veranda.



Utgang fra kjeller.



Hovedinngang



Liten skade i underkant

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda framfor stue mot syd. Trebjelker med underliggende avrenningsplater og antatt komposit terrassebord. Plast rekkverk. Det er lagringsplass under veranda.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er slarkete.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør avstives.

Det er innbygget lagringsplass under veranda. Rommet har avrenningsplater under verandadekket som tak, og delvis åpne og luftige vegger. Løsningen er mer utsatt for kondensering og lekkasjer enn en tett klimaskjerm.



Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tretrapp til inngang og veranda. Steintrapp i terrenget til underetg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er korte og lave trapper til inngang og veranda, men rekkverk bør vurderes. Det er et parti av natursteinsmuren mellom veranda og steintrapp som er åpent og bør ha rekkverk.



Steintrapp ved veranda. Det er ikke rekkverk over mur mellom veranda og trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

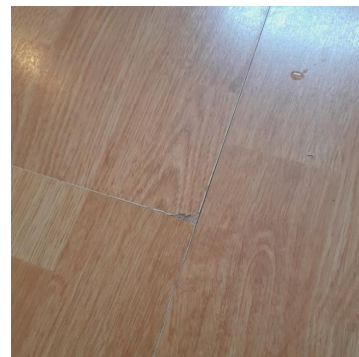
Flis i vindfang. Belegg i arbeidsrom og ett soverom. Forøvrig laminatgulv. Varierende alder. Noe slitasje, merker og synlige overganger, men basert på alder er slitasjegraden i hovedsak normal.

Vurdering av avvik:

- I bod bak bad i kjeller er det kun delvis belegg som ligger løst på gulvet.
- Enkelte skader i laminat.

Konsekvens/tiltak

- Berederen står i dette rommet og evt lekkasjevann kan renne til konstruksjoner utenfor sluk.
- Bortsett fra at det er hensiktsmessig med tett belegg der det er bereder, er det ikke behov for andre partielle utskiftninger eller reparasjoner på gulvflater før det evt utføres ved planlagt oppussing.



Laminat i stue

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Delvis malte plater og synlig mur i kjeller. Noe tapet og malte flater i hovedetg. Mdf panel og tapet på loftet. Varierende std og alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn i kjeller. Oppbygning med evt flytende plategulv som var vanlig brukt på oppføringstidspunktet er ikke avklart. Trebjelkelag som etasjeskille mellom kjeller og hovedetg, og mellom hovedetg og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning i soverom på loft som ligger over stue. Det er ikke vegg i stue under soveromma, men antatt en bærebjelke under bjelkelaget.
- Det er målt skjevheter i hovedetasje i stue på over 15 mm. Skjevheter kan skyldes setninger etter bygging, og evt nedbøyninger og deformasjoner. Skjevhetene påvirker ikke bruken i vesentlig grad, og evt retting bør vurderes dersom det en gang skal utføres generelle oppgraderinger.
- Gulvet i soverom på loft har nedbøyning over stue. Dette kan skyldes nedbøyning i bærekonstruksjonen under bjelkelaget.

Det er registrert nedbøyning i gulvkonstruksjonen mellom stue og soverom. Dette har sansynlegvis kommet som følge av nedbøyning i bærekonstruksjonen relativt tidlig etter bygging. Bør følge med på og kontrollmåle om det er forandringer. Tiltak kan vurderes med evt understøttelse.



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett løps pipe med innv puss. Inntekkingsbeslag over tak. Vedovn i stue i hovedetg. Det foreligger opplysninger fra SBR om at det var utført tilsyn 07.02.2025.

Vurdering av avvik:

- Riss i mur/puss

Konsekvens/tiltak

- Tilstanden og evt utvikling av sprekker og riss bør overvåkes.



Vedovn i stue.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

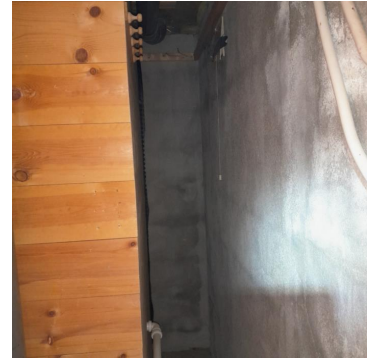
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult) på den siden som ligger direkte under terrenget, og en del av muren under terreng mot nordøst er inne i badet der det ikke kan bores hull. Den delen av muren som ligger helt under terrenget mot øst er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:

- For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Iflg eier er dette kalkutslag som kom før det ble fuksikret på utsiden av en tidl eier.



Bak badet i kjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

180 graders svingtrapp med trekkverk. Åpen trappeløsning.

Vurdering av avvik:

- Noe knirk i trappen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet har ikke vesentlig betydning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette finerte dører og glatte malte dører. Nyere dør til stue med glassfelt. Slitasjegraden er vurdert som normal i forhold til alder.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Helflisa bad med dusjhjørne, veggmontert klosett, vask i innredning.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- TG er satt utifra alder og at det ikke foreligger dokumentasjon.
- Diffusjonssperre mot kald sone er fra bygget var nytt, og er ikke dokumentert.

TG er satt utifra alder og at det ikke foreligger dokumentasjon.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og antatt malt mdf i himling.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med mindre flisformat i tilknytning til dusjen. Gulvet har fall mot sluk og ellers litt fall utenfor dusjen.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.
- Det er påvist at noen flis har symptom på bom (hulrom under) ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og evt foreta utbedring.

Det er symptom på litt ansamling av vann utenfor dusjsonen. Eier opplyser at det tidl var avvik med forvitring i fuger, og at dette er utbedret.

LOFT > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



Sluk som trolig er fra byggeår i 1984.

LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert klosett, dusjvegger.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Tg er satt pga at det ikke er løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. I noen tilfeller etter 2011 er det brukt sealingbag, men dette er ikke avklart eller dokumentert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Under klosett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte og spalte i dør.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tidligere boret hull fra soverom, og målt normale fuktverdier i trevirke bak dusjnisse.

ETASJE > VASKEROM / ARBEIDSROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt vaskerom på inngangsplanet, med vinylbelegg og overflatebehandla veggplater. Vaskekum i innredning og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- TG er satt utifra alder og levetidsbetraktninger. På befaringen er det registrert at det er sluk under vaskemaskin, og dette medfører risiko for skader ved evt oversvømmelse, selv om belegget har oppbrett. Eier opplyser at vaskerommet brukes og fungerer til formålet til tross for alder.

Konsekvens/tiltak

- Basert på alder, funksjon og levetidsbetraktninger må våtrommet vurderes i forhold til restaureringsbehov. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må vurderes.

Basert på symptom, alder, funksjon og levetidsbetraktninger må våtrommet vurderes i forhold til restaureringsbehov. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må vurderes. Vaskerommet brukes og fungerer fortsatt til formålet til tross for alderen. Kostnadsestimat påvirkes mye av løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM / ARBEIDSROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Installasjoner ligger mot yttervegger og det er derfor ikke laget inspeksjonshull.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, vask i innredning og gulvmontert klosett

Årstall: 1986 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- TG er satt utifra alder og levetidsbetraktninger. Badet har dusjkabinett, og det er ikke vannsprut direkte på overflater. Eier opplyser at badet brukes og fungerer til formålet til tross for alder.

Konsekvens/tiltak

- Basert på alder, funksjon og levetidsbetraktninger må våtrommet vurderes i forhold til restaureringsbehov. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må vurderes.

Basert på alder, funksjon og levetidsbetraktninger må våtrommet vurderes i forhold til restaureringsbehov. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må vurderes. Badet har dusjkabinett og fungerer likevel fortsatt til formålet til tross for alderen. Det er ikke oppdaget symptom på fuktskader. Kostnadsestimat påvirkes mye av løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tidligere boret hull fra soverom, og målt normale fuktverdier i trevirke bak vask.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av skapseksjoner med profilerte malte fronter. Integrerte hvitevarer, men kjøleskapet er løst og ikke vurdert som en del av innredningen. Benkeplaten er fornyet med foliering og frontene er malt. Utifra alder har innredningen normal slitasjegrad.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Egen avtrekksvifte med kanal ut gjennom takhatt i yttertaket.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og malte veggflater og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Noe sprekker i veggflate og mellom laminat i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Kun av estetisk betydning, og tiltak kan vurderes dersom det planlegges oppussing.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert klosett og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader uten funksjonssvikt gir normalt ingen umiddelbar risiko, men kan påvirke levetid og estetikk.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

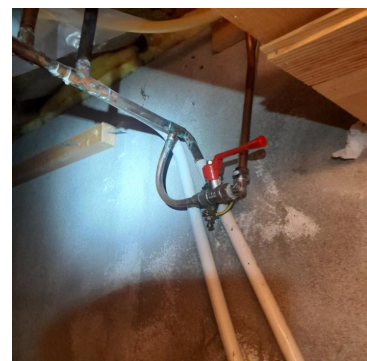
Tidstypisk anlegg med kobber vannrør av prisol. Basert på det som er synlig i vaskerom er det lagt opp rør i rør til bad på loftet.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

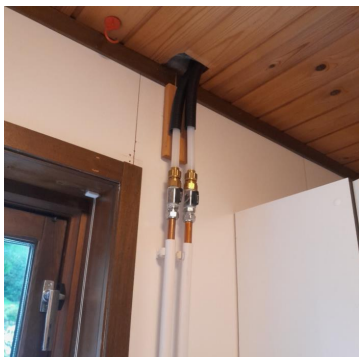
Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Glødde plastbelagte kobberør.

Tilstandsrapport



I vaskerommet er det synlig rør i rør som går til bad på loftet.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tidstypisk anlegg med avløp av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Vifte fra kjøkken og bad på loft. Det er også montert en vifte i verksted. Forøvrig ventilrister og spalteventiler i vindu.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters vv Tank plassert i bod i kjeller. Det er sluk, men ikke belegg med oppbrett på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre bereder som trolig er fra byggeår. Det er sluk i rommet, men siden det ikke er belegg kan evt lekkasjevann renn til konstruksjoner utenfor rommet.



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

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

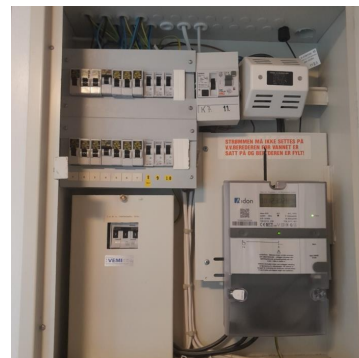
Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

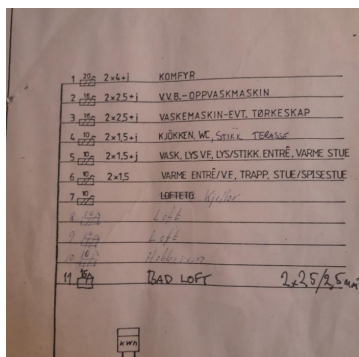
- Bør undersøkes nærmere.

Iflg eier har det vært el-kontroll i 2025, men forholdet bør undersøkes nærmere.



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Huset har brannslukningsapparat og røykvarsler. På loft er det rømning via åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Rømning fra loftet har over 5 meter høyde.

Konsekvens/tiltak

- På loft er det rømning via åpningsvindu, men pga terrenghøyde bør det vere rømningsstige på fasaden mot vest.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering og fuktsikring er utført av en tidligere eier. Løsninger er ikke dokumentert. Det er synlig grunnmursplast mot øst, men uavklart om denne også går tilbake på del av grunnmuren under terreng mot nord ved inngangen.

Vurdering av avvik:

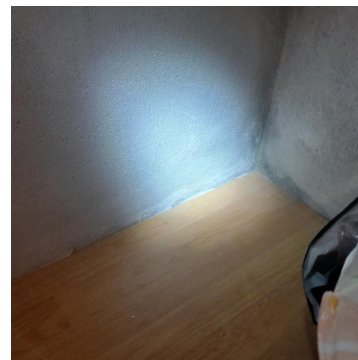
- Det er saltutslag på innside av grunnmur. Eier opplyser at han ikke har oppdaget noen symptom eller skadeutvikling, og at dette har sansynlig sammenheng med fukttrekk gjennom muren før det ble montert utv fuktsikring. Under befaringen er det registrert at det ikke er montert tettelist på overkant fuktsikring mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Bør følge med på synlige innv murflater. Det bør monteres tettelist på toppen av grunnmursplasten.



Grunnmursplast mot øst.



Kalkutslag innside mur mot øst.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført at leca med puss. Uavklart om det er plate på mark eller stripefundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er en større sprekke mellom grunnmuren og mur mot carport/bod.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren som er synlig innv og utv.

Konsekvens/tiltak

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



Mellom bolig og carport.

Tilstandsrapport



Innv i verksted.



Utv ved veranda.

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Tørrmur av naturstein. Det er anlagt steinmur under veranda.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrådd terreng, der tomte er opparbeida i 2 ulike nivå. Singel/grus i adkomstareal.

Vurdering av avvik:

- Terrenget ligger lagt inntil grunnmur mot øst, men iflg eier har det ikke samlet seg vann ved mye nedbør eller snøsmelting inntil murene.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Bør følge med og observere, og evt utføre tiltak.
- Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved evt søknadspliktige tiltak kan skredfare medføre begrensninger eller krav om vurdering.

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

Beskrivelse

Anlegget er ikke vurdert, og det er ikke gjennomgått tegninger. Mest sannsynlig er det plast ledningsnett basert på alder og byggeår, men dette er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent om det er utv stengeventil på vannledningen og utv stakepunkt på avløp.

Konsekvens/tiltak

- Bør undersøkes nærmere.

Det er kun gjort innvendige observasjoner, og ikke gjennomgått tegninger og eller løsninger på utv ledningsnett. Stikkledninger frem til off påkoblingspunkt tilhører boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Snøfanger bør forlenges til å dekke hele verandaen.
- Det er korte og lave trapper til inngang og veranda, men rekkverk bør vurderes. Det er et parti av natursteinsmuren mellom veranda og steintrapp som er åpent og bør ha rekkverk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved evt søknadspliktige tiltak kan skredfare medføre begrensninger eller krav om vurdering.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Brukt som lagringsplass.

Byggeår

1986

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

Uisolert åpen bygning med utebod.

Vedlikehold

Det er vedlikeholdsbehov knytt til takflate og stedvis skader i trevirke.

Beskrivelse

Carport med gulv på grunn. Vegger av bindingsverk med klædning utv og Pulttak med takstein som tekking. Uisolert bygning, uten teknisk installasjon.

- Enkelt bygg.
- Det er vedlikeholdsbehov knytt til takflate og partielle utskiftninger av skader i trevirke.

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

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

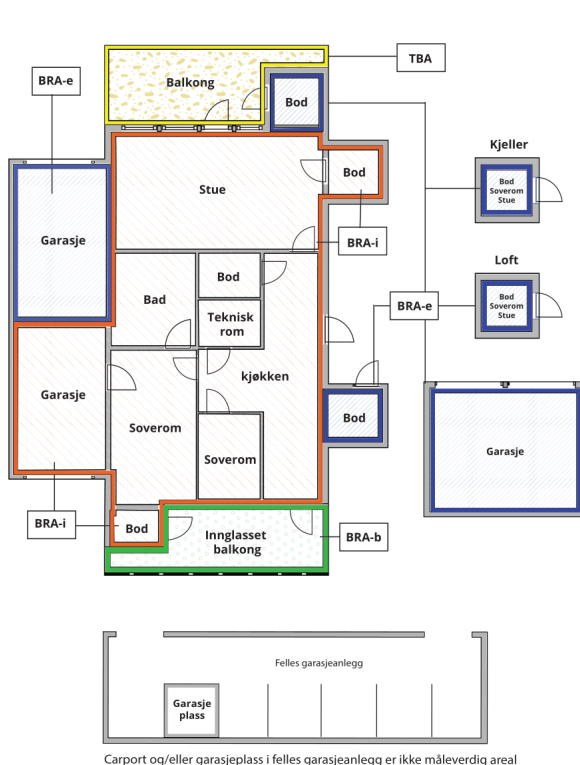
Hva er måleverdig areal?

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)		
Loft	40			40	
Etasje	67			67	40
Kjeller	61			61	
SUM	168				40
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom /arbeidsrom		
Kjeller	Trapperom, bad, bod, verksted, trimrom, soverom		

Kommentar

Det er laget lagringsplass under veranda i hovedplan, men arealet er ikke vurdert eller beregnet som BRA i rapporten pga løsning og konstruksjonsmetode.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller er det innredet et bad der det er planlagt bod, og disp rom er brukt til soverom og verksted. Stue og kjøkken i hovedetg er slått sammen til ett rom. Takhøyden er lavere enn 240 cm i hovedetg og loft, jfr slik det er vist på snittegningen. Veranda er bygd, men denne er ikke vist på godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Carporten er åpent areal og ikke målbart som BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carporten er veldig smal i lite anvendelig til bilparkering.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Kjell Tokvam	Takstingeniør
	Hilde Gulliksen	Kunde
	Ole-André Neset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	76	128		0	478.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandvikvegen 53

Hjemmelshaver

Gulliksen Hilde, Neset Ole-André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom i Sandviksvegen, i underkant av 1 km fra sentrum i Gaupne. Eiendommen ligger sydvestvendt med utsikt over Gaupnefjorden.

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

Bolig.

Om tomten

Opparbeida tomt i skrådd terreng. Grusa innkjøring og biloppstillingsplass. Forøvrig plenareal med noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke undersøkt om det foreligger tinglyste bestemmelser om råderett, eller servitutter som berører eiendommen, utover grunnbokutskrift ifra Se eiendom..

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

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."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meklarhuset Sogn	
Oppdragsnr.	
78-0131/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole-André Neset	Hilde Gulliksen

Gateadresse	
Sandvikvegen 53	
Poststed	Postnr
GAUPNE	6868

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse

Har vert sprekker i fug på bad i 2. etasje.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt tynt lag med fug for å tette sprekker.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering ble tatt i 2024. Det er saltutslag på en vegg i kjelleren som har vært der siden vi flyttet inn. Tilstandsrapport fra 2025 mente det trolig var gammelt fra før drenering var tatt. Har ikke registrert noe mer saltutslag fra vi flyttet inn til nå.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2025 påviste sprekker og/eller riss i pipe.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2025 påviste høydeforskjell i gulv og sprekkdannelse i mur.

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 skjeggkre 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet stikkontakter i stue og kjøkken

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mener forrige eier hadde el-kontroll i 2025

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Levegg på terrassen.

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

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
Ole Andre Neset	7d874ab1e1a376c5b68e3	13.09.2026	Signer authenticated by One time code
	45961ed5b2b1a252df8	19:46:43 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Gulliksen	df93b4dca0ebe54e357c7	13.09.2026	Signer authenticated by One time code
	6d1d7da30c0f812e80d	19:45:36 UTC	

- 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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meklarhuset Sogn	
Oppdragsnr.	
78-0131/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole-André Neset	Hilde Gulliksen

Gateadresse	
Sandvikvegen 53	
Poststed	Postnr
GAUPNE	6868

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse

Har vert sprekker i fug på bad i 2. etasje.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt tynt lag med fug for å tette sprekker.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering ble tatt i 2024. Det er saltutslag på en vegg i kjelleren som har vært der siden vi flyttet inn. Tilstandsrapport fra 2025 mente det trolig var gammelt fra før drenering var tatt. Har ikke registrert noe mer saltutslag fra vi flyttet inn til nå.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2025 påviste sprekker og/eller riss i pipe.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2025 påviste høydeforskjell i gulv og sprekkdannelse i mur.

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 skjeggkre 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet stikkontakter i stue og kjøkken

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mener forrige eier hadde el-kontroll i 2025

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Levegg på terrassen.

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

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
Ole Andre Neset	7d874ab1e1a376c5b68e3	13.09.2026	Signer authenticated by One time code
	45961ed5b2b1a252df8	19:46:43 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Gulliksen	df93b4dca0ebe54e357c7	13.09.2026	Signer authenticated by One time code
	6d1d7da30c0f812e80d	19:45:36 UTC	

- 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

Sandvikvegen 53, 6868 GAUPNE

Dato for energimerking

18.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-356389

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

9972625

Gårdsnummer

76

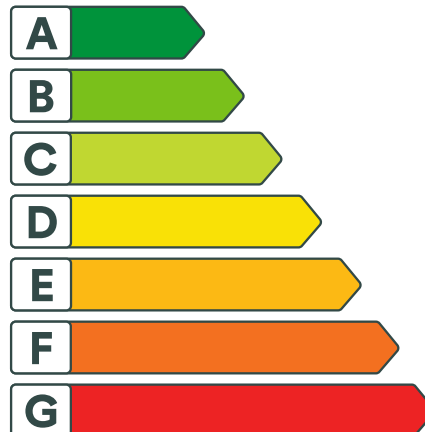
Bruksnummer

128

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

174,0 m²

Oppvarmet bruksareal

174,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaste kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

176,38



Sandvikvegen 53, 6868 GAUPNE

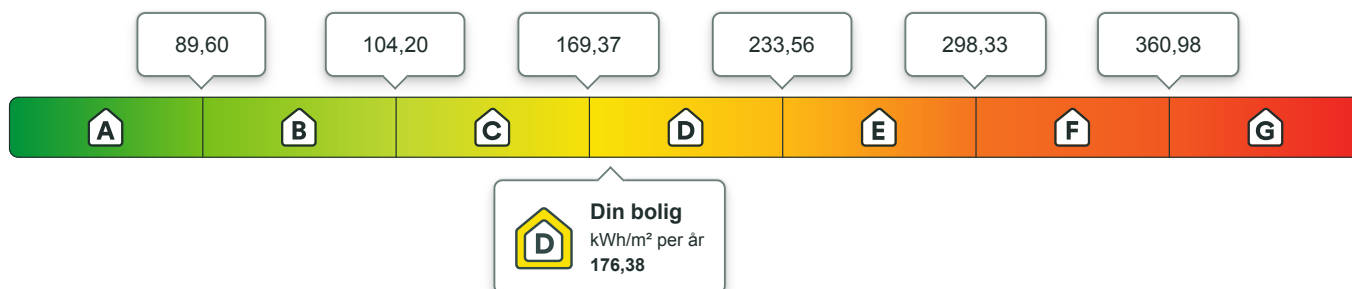


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
33 812,74

kWh/m² per år
182,00

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Sandvikvegen 53, 6868 GAUPNE



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Sandvikvegen 53, 6868 GAUPNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

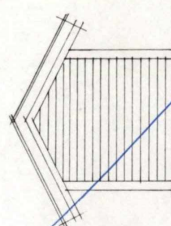
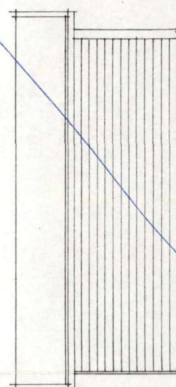
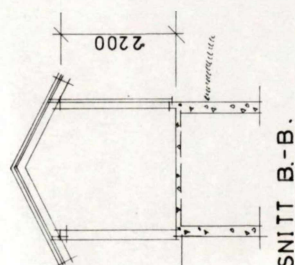
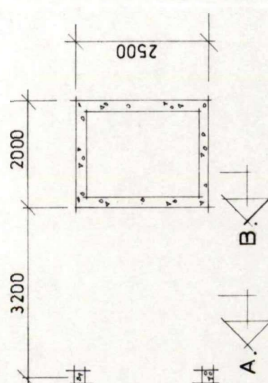
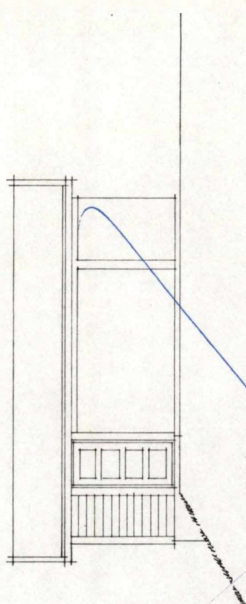
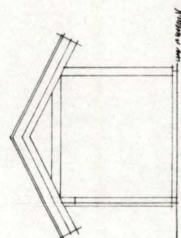
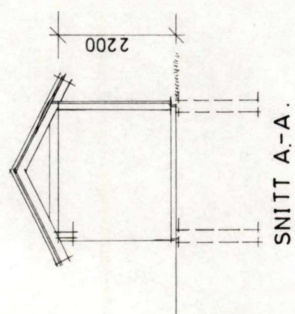
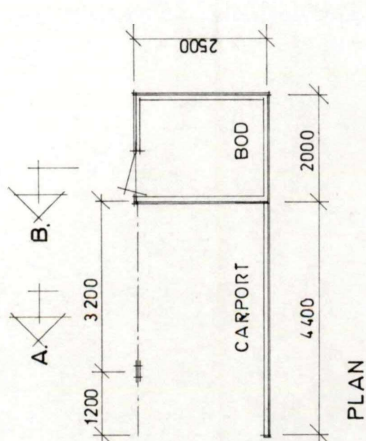
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Teikninga godkjend
LUSTER BYGNINGSRÅD
saknr. 184 J.nr.

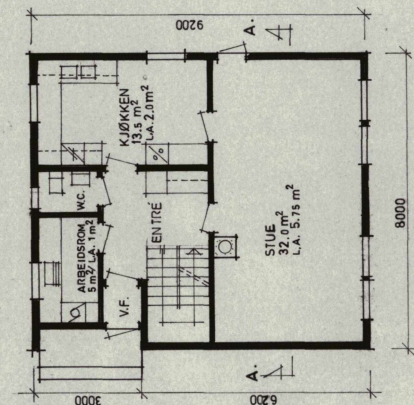
Ann-Boen
LUSTER KOMMUNE
for BYGNINGSJEFEN



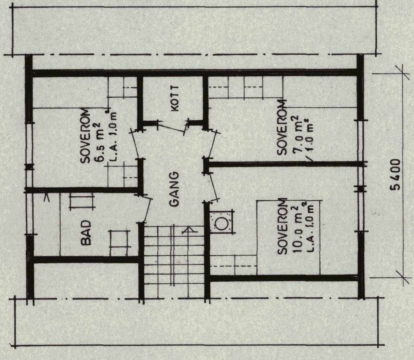
FASADER.

Ann-Boen
11.5.1984

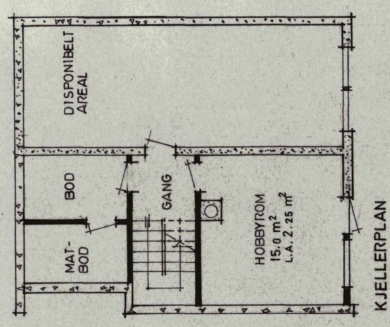
Rev.	Forandringer	Tegn.	Kontr.	Dato
1	Anlegg, tekst			
SEKSJONSBOLIGER - SANDVIK SØR - LUSTER				
PLANER - SNITT OG FASADER - CARPORT M/BOD HUS				
M=1:100				
Tegningens (Eksistert) tittel og (NVE-S)				
H. ABRAHAMSEN ARKITEKTER MNAL				
PARKVEIEN 49 OSLO 2				
H. GRINDE				
TLF. 56 22 53-56 34 55				
Tegn. H.G.				
Trac.				
Kontr.				
Dato 11.5.1984				
NVE-S				
ORIGINALARKIV				
1068. 204				
Fase				
SØRTER: Ansvarlig				
ENDE				
TEGN.NR.				
SEA				
A3				
4				
Objekt				
V 30 AGBS				
NVE-S				
ORIGINALARKIV				
A-3				
70917				
Journalnr				
Dato				
KONTR.				
NORGES VASSDRAGS- OG ELEKTRISITETSESEN				
STATSKRAFTVERKENE (NVE-S)				
Blad				
17				
Rev.				



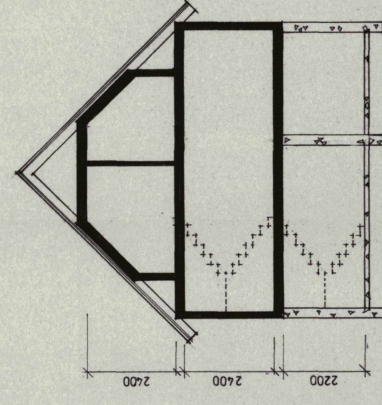
PLAN 1. ETASJE



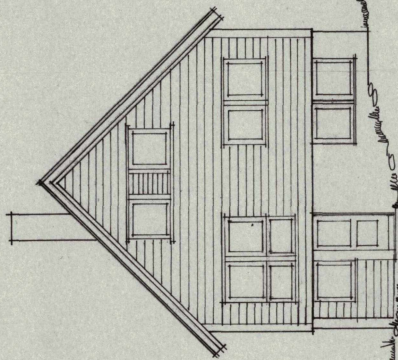
PLAN 2. ETASJE



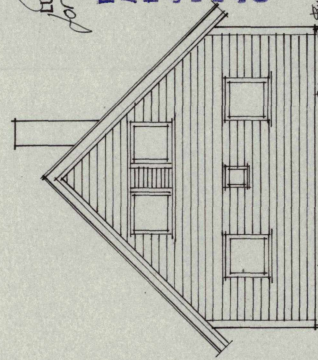
KJELLERPLAN



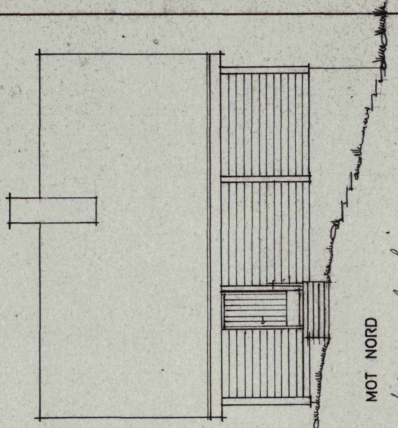
SNITT A-A



MOT VEST



MOT ØST



MOT NORD



MOT SYD

Teikninga godkjend med undertekst av markedsfører, 30.06.1984, sak nr. 195/85

LUSTER KOMMUNE
BYGNINGSSEKSIJEN

Ferdigstilling foretatt den 17.01.86
Arbeidet er utført i samsvar med
forskriftene i Byggesaker av 12.08.85
dfr. byggesakerdelskap i sak nr. FM-1
med undertekst av markedsfører i ferdigstilling
møtombels brukte nye datert 17.01.86
J.nr. 1/4/86 Ark.nr. 5/1/16/14. hus nr. 6
Gaupne den 17.01.86

Til Bygningssjefen
LUSTER KOMMUNE

Arkiv, tegn		Parasitter	Tegn	Kontroll	Dato
SEKSJONSBOLIGER - SANDVIK SØR - LUSTER					
PLANER - SNITT OG FASADER FOR HUS NR. 6					
M=1:100					
Tegningsskisse (Eksentriert firma eller ark. NVE S)		TEGN. HB.	NORGES VASDRAG OG ELEKTRISITETSEKSEKSIJEN		
H. ABRAHAMSEN		ARKITEKTER MNAL	STATSKRAFTVERKENE (NVE S)		
H. GRINDE		PARKVEIEN 49 OSLO 2	KONTROLL		
TITTEL		1068.104	NVE S		
ORIGINALARKIV		1068.104	Formet		
SORTER		1068.104	Journalnr.		
ENDE		1068.104	Originalarkiv		
TEGNING		1068.104	A2 - 4		
SBA		A3	V 30A9BS		
Blad		11	Tegn.		

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 99, nr. 2 og 3.

Sakshandsamar: Jøril Hovland

Arbeidsstad (adr.)	Registrernr. (Gnr/bnr/festenr) ev parselldr
SANDVIK SØR	76/4 HUS NR 6

Kva slag arbeid	Kva slag bygning	Dato for søkn.	Dato for vedtak	Sak nr
NYBYGG	BUSTADHUS	24.05.1984	06.07.1984	FM 82/84

Byggherre	Adresse	Tlf.
NVE - STATSKRAFTVERKENE	MIDDELTHUNSGATE 29 0368 OSLO 3	

Meldar	Adresse	Tlf.
ABRAHAMSEN OG GRINDE, ARKITEKTER MNAL	PARKVEIEN 49 0256 OSLO 2	

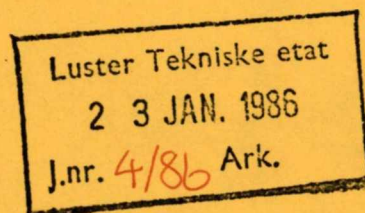
Ansvarshavande	Adresse	Tlf.
A/S MOELVEN BRUK V/FRANK ASER:TØMRARARBEID	2391 MOELV	
NVE V/OLAV NUMMEDAL: GRUNN-MUR-OG BET.ARB.	5820 GAUPNE	

Det er føreteke kontroll av arbeidet og i medhald av § 99 i Bygningslova
vert det med dette gjeve mellombels bruksløyve for

heile bygget

Ansvarshavande vert pålagt å utføra følgjande arbeid:

* FEIELUKA SKAL HA EIN AVSTAND LIK 30 CM TIL BRENNBART MATERIAL ; JFR BYGGE-
FORSKRIFT 85 KAP 49 : 126.



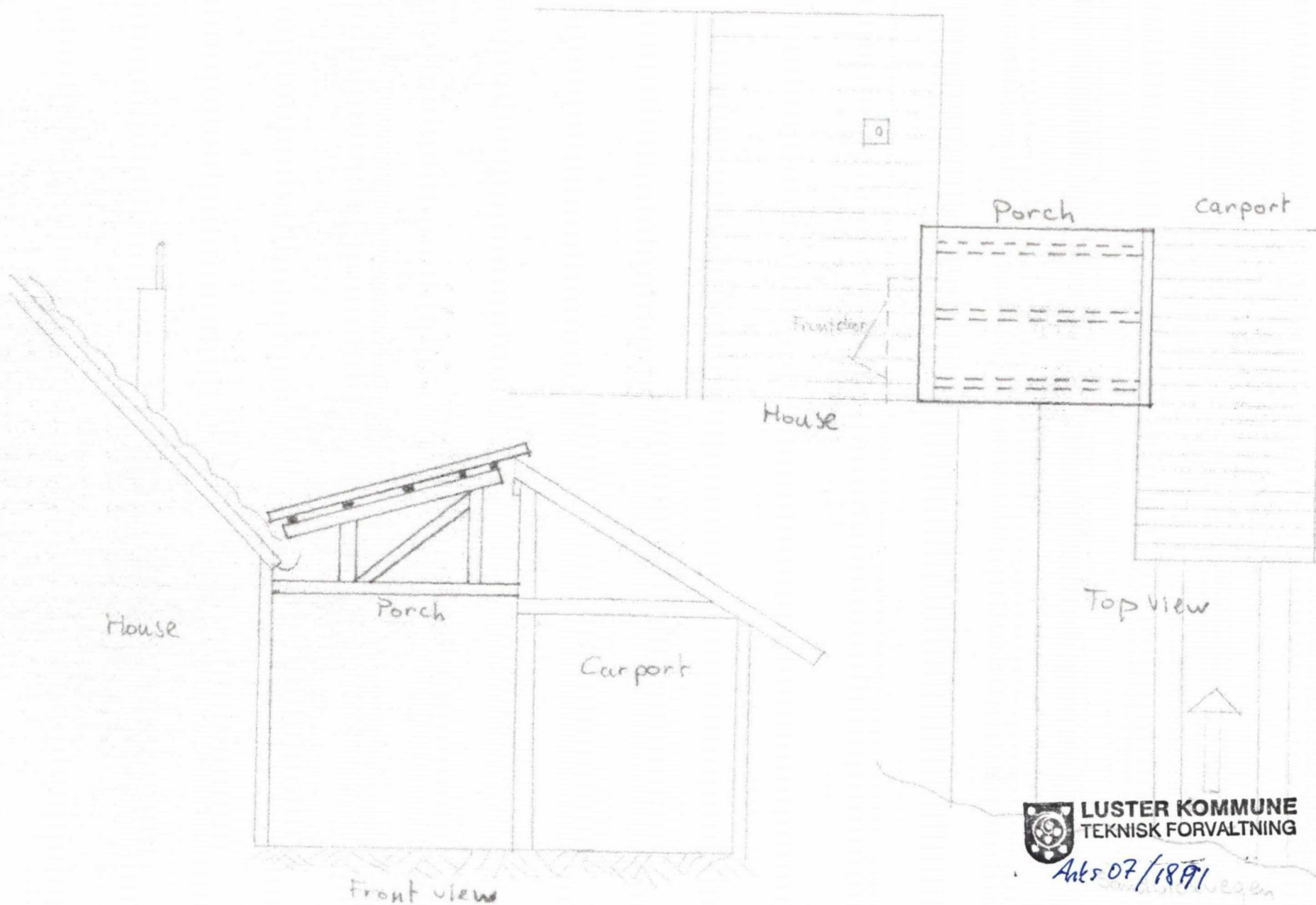
Arbeidet må vera utført innan: 17.06.1986

Ansvarshavande skal krevja ferdigattest.

LUSTER KOMMUNE
BYGNINGSGJEFEN

Stad og dato	Stempel og underskrift
GAUPNE 17.01.86	Jøril Hovland ing.

Kopi til:	meldar	ansvarshavande	Folkeregisteret
	byggherre		kontoret for byggjeløyve





07.06.2007

Ronald Velthuijs

Sandvikvgen 52

6868 GAUPNE

Arkivsak: 07/1891
Løpenr.: 077266
Sakshandsamar:
Ole Arne Haugen

SVAR PÅ MELDING

Melding er motteken her 30.05.2007.

Gjeld: *Takoverbygg mellom carport og einebustad*
Bygningsnr.: 9972625
Gnr./bnr.: 76/128
Byggjestad: *Sandvikvegen 52, 6868 Gaupne,*
Tiltakshavar: *Ronald Velthuijs*

Etter opplysningane som er gjevne i meldinga er tiltaket innanfor reglane for meldingspliktige tiltak, og vilkåra i medhald av plan- og bygningslova §86a er etterkomne.

I medhald til plan- og bygningslova §86a har kommunen ingen merknader til meldinga.

Følgjande må etterkommast:

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

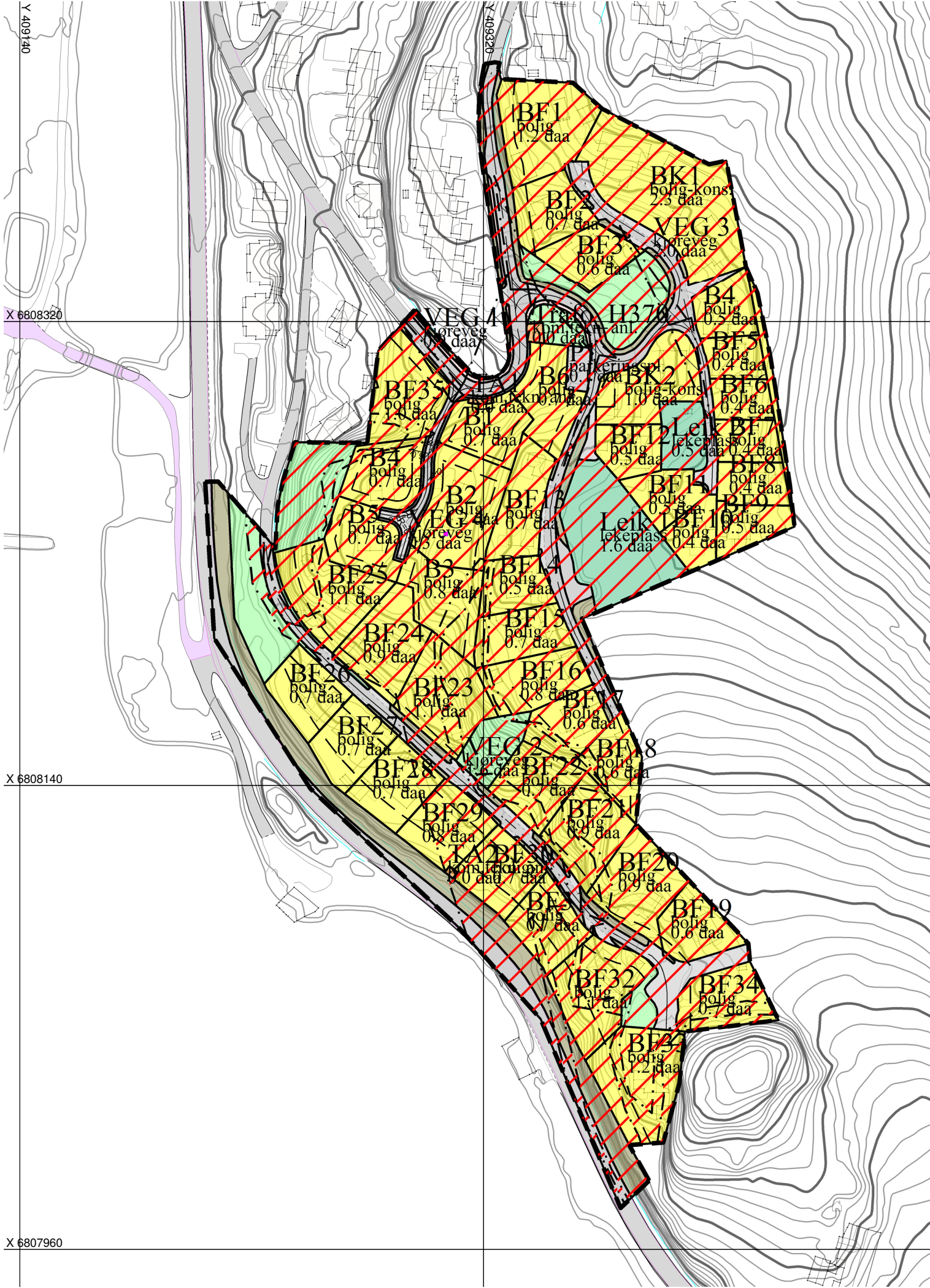
Dersom arbeidet ikkje er igangsett innan 3 år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyvet vekk. Det same gjeld viss arbeidet opphøyrer i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslova §96.

Tiltakshavar må varsle Teknisk forvaltning når arbeidet er ferdig. De vil motta krav om sakshandsamingsgebyr på kr. 1045,-.

Med helsing


Ole Arne Haugen
avdelingsingeniør
tlf.: 57 68 55 89





TEIKNFORKLARING

Plandata

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Naturområde
- Friområde
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:

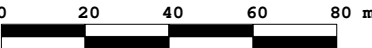
Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høgdegrunnlag: NN 1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1800



AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Sandvikhaugen

kommune

Nasjonal arealplan-ID
2022002

Plantype:
Detaljregulering
Forslagsstillar:
Luster kommune

Saksnr i saksbehandlingssystem:
22/1152

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Kunngjeringsdato for planvedtak:

Dato for siste revisjon av plankart: 31.10.2022

Behandlingsorgan

Planvedtak:

Høyring og offentlig ettersyn frå/til:

Kunngjering av oppstart av planarbeidet:

01.03.2022

PLANEN ER UTARBEIDD AV:

Nikolai Weum-Andersen



Luster Kommune



Reguleringsplan for Sandvikhaugen

Føresegner

Til 2. gongs handsaming

Plan-ID: 2020010
Datert: 07.04.2022

Eigengodkjent: Click or tap to enter a date.

Endra: 31.10.2022

1. Felles føresegner

- 1.1. Det regulerte området er vist på plankart med plan-id 2022002. Føresegnene gjeld for dette området.
- 1.2. Området er regulert til følgjande føremål:

Bygg og anlegg:

Bustader
Kommunalteknisk anlegg
(bosoppstilling/
energianlegg – trafo)
v/a-anlegg pumpestasjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Køyreveg
Annan Veggrunn

Omsynssone:

Faresone
Frisiktsone

Eventuelle kulturminne i området

Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeide straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona rundt dei på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal straks sendast til kulturminnestyremaktene i Vestland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene eventuelt kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

2. Bygg og anlegg

Rekkjefølgje

- 2.1. Før tomt B1-B6 kan delast frå, skal det føreligge godkjent v/a-plan.

Bustader BK1 – BK2 (konsentrert) (sosikode 1110)

- 2.2. I område BK1 og BK2 skal oppførast konsentrert småhusbusetnad, "tett/låg", dvs. grupper av småhus, rekkehus o.l. planlagt og bygt som ein miljømessig heilskap.
- 2.3. For nye byggetiltak innanfor planområda BK1 og BK2 er utnyttingsgraden 40 % BYA.

Bustader B1 – B6 (nye), samt BF1 – BF36 (eksisterande tomter) (sosikode 1110)

- 2.4. Maksimal utnytting for kvar einskild tomt er 30 % BYA, men maksimalt 350 m² BYA. Inkludert i BYA skal det vera 2 oppstillingsplassar for bil på terrenget totalt 36 m². Ved bygging av garasje vert kravet til utanomhus biloppstilling redusert til 18 m². Det kan maksimalt etablerast 3 frittstående bygg pr tomt, men garasje kan byggast saman med bustadhuset.
- 2.5. Tak skal være skråtak og takvinkel skal vera frå 18 til 35 grader. Tak skal etablerast med matte takflater.
- 2.6. Bygging av solcelleanlegg/solfangeranlegg på tak er tillate.
- 2.7. Mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå skal vere maksimalt 9 meter, og gesimshøgda skal vere maksimalt 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng. For tomt B3 skal mønehøgde ikkje overstige kote 34.
- 2.8. Saman med byggesøknaden skal det følgje ein målsett situasjonsplan i målestokk 1:500 evt. 1:200 for kvar einskild tomt. Situasjonsplanen skal syna tilpassing til nabotomtene for å sikra gode, heilskapsløysingar med omsyn til plassering og utforming av byggverk og uteopphaldsareal. Situasjonsplanen skal elles vise
- alle eksisterande og nye tiltak
 - avkøyrslé
 - biloppstilling
 - garasje-/carportplassering
 - støttemurar
 - terrasser
 - plassering av VA på tomt
 - handtering av overvatn
 - areal for snølagring
 - alle planlagde tiltak skal visast sjølv om desse tiltaka ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.
- 2.9. Hustypar/husform skal veljast ut frå, og tilpassast, tilhøva på både den einskilde tomta og tilstøytane tomter og terreng. Garasjar carporter og andre mindre frittliggjande byggverk skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.
- 2.10. Ved plassering av bustadhus gjeld byggegrensene på plankartet. Der planen ikkje syner byggegrenser, gjeld avstandsreglane i plan,- og bygningslova med forskrifter.
- 2.11. Det skal leggjast vekt på å få til gode uteopphaldsareal på kvar tomt ved å ta omsyn til terreng, helling, sol og utsikt. Ved utforming av uteopphaldsareal, gjeld reglane i byggtেকnisk forskrift 2017 (TEK 17) § 8-3.

- 2.12. Alle bueiningar skal koplust til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg. Alle nye bygg med bustadfunksjon skal sikrast tilstreккеleg mot radon.
- 2.13. Tomtene skal ha tilkomst frå regulert offentleg veg. Plassering og utforming av avkøyrslar skal synast på situasjonsplanen, og utførast i samsvar med gjeldande normer og reglar for slike.
- 2.14. Delar av tomt B3 ligg i faresone for ras (H310_100 og H310_1000). For at det skal kunne godkjennast tiltak innanfor regulert faregrense må det dokumenterast tilstreккеleg tryggleik i tråd med TEK17 eller det til ein kvar tid gjeldande regelverk.
- 2.15. Byggegrense for tomt B3 framgår av plankartet. Mot sørleg tomtegrense er byggegrensa sett til 2 meter. Dersom ein vel å etablere bustad innanfor 4 meter frå eigedomsgrense, må det anten dokumenterast avtale med tilgrensande naboar, elles så må det gjerast brannsikrande tiltak. Desse skal framgå av byggjesøknad.

Energianlegg - trafo (sosikode 1510)

- 2.16. Innan føremålet kan det gjennomførast nødvendig drift og vedlikehald av eksisterande transformatorkiosk.

Vann- og avlaupsanlegg – pumpestasjon (sosikode 1540)

- 2.17. Innan føremålet kan det gjennomførast nødvendig drift og vedlikehald av eksisterande pumpestasjon.

Kommunalteknisk anlegg – bosoppstilling (sosikode 1560)

- 2.18. Innan føremålet kan det etablerast postkassestativ, henteplass for bosdunkar og liknande. Installasjonar kan maksimalt vere 1,7 meter høge, kan ikkje etablerast slik at dei hindrar friskt.

Leikeplass (sosikode 1610)

- 2.19. Innanfor Leik 1 kan det opparbeidast anlegg som innbyr til leik for dei yngre, samt opphald for alle bebuarane i feltet. Med anlegg meiner ein her leikeapparat, sitjeplassar, grillplass mm. Leikeplassen er felles for alle tomtene innafor plangrensa.
- 2.20. Den eksisterande ballbanen på Leik 1 kan vedlikehaldets på vanleg måte, men kan også inngå i anlegg vist til i 2.14.
- 2.21. Leik 2 er opparbeida og kan vedlikehaldas/oppgraderast på vanleg måte.
- 2.22. Det skal leggjast vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogeleg.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vegbreidde på køyreveg er vist i reguleringsplankartet.

Køyreveg (sosikode 2011)

3.1. VEG 1 – VEG 4 er offentlig veg.

Annan veggrunn – teknisk anlegg (sosikode 2018)

3.2. Dette føremålet omfattar grøft, skjering, skråning og fylling mm. Slike areal skal opparbeidast og vedlikehaldast i samband med tilgrensande trafikkareal.

Parkering (sosikode 2080)

3.3. P1 er offentlig parkering.

4. Omsynssoner

Sikringssone - frisikt (sikringssone 140)

4.1. Innan området regulert til frisikt skal det ikkje etablerast vegetasjon, faste installasjonar eller lagring av gjenstandar med høgde meir enn 0.5 meter over høgde på vegbane i kryss.

Fareområde – skred (faresone H310)

4.2. Etablering av tiltak innan området må vere i tråd med den til ein kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift (TEK).

4.3. H310_100: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

4.4. H310_1000: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

4.5. H310_5000: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Fareområde – høgspenningsanlegg (faresone H370)

4.6. Innanfor området kan det berre gjerast tiltak i tråd med forskrift om sikkerheit ved arbeid i og drift av høgspenningsanlegg.

DAGBOKFØRT

28 MAR 1985 01481

SEKRETÆRIVAREN I
INTERE SOGN

28 MAR 1985

85-1481

S K Ø Y T E

Luster kommune v/ordføreren skøyter og overdreg til

NVE Statskraftverkene

ein parsell av felt B 3 i Bustadfeltet Sandvik Sør
som ved kart- og oppmålingsforretning av 12.02.85 tgl 28.02.85
har fått gnr. 76 bnr.128 med skyld mark 1 øre i Luster kommune.

Kjøpesum kr. 44.169,- er betalt.

Dersom det offentlege leidningsnett kjem inn på tomtane, skal kommunen ved anlegg og seinare reparasjonar ha fri tilgjenge til desse mot å stella til eigedomen etter at arbeidet er ferdig. Eventuell skade skal kommunen erstatta etter avtale eller avtaleskjønn. Dersom byggherren ynskjer å byggja eller fylla over (unnateke vanleg jordlag), så kan dette berre gjerast etter løyve frå Teknisk sjef. Tomtekjøpar vil på oppmoding få utpekt kvar leidningsnettet går på hans tomt. Dersom tomteeigar under anleggsarbeid gjer skade på eller rotar til noko av kommunen sine anlegg (vegar og/eller leidningsnett), skal dette setjast i stand eller erstattast av byggherren (tomteeigar).

Dersom kjøpar ikkje har bygt på tomten innan 2 - to - år frå tinglysinga av skøyta, fell tomta attende til kommunen mot betaling av det kjøpar har betalt til kommunen utan rente.

Kjøpar skal halde gjerde kring tomta og bera alle utgiftene til skylddeling og tinglysing.

Gaupne, den 15-5 1985.

Oslo, den 06.05 1985

Jac. Gaupne
ordfører
ORDFØRAR

Norges Vassdrags- og
Elektrisitetsvesen

Etter fullmakt

K. Haagen
K. Haagen*A. Løken*
A. Løken

Retureres til:

Luster kommune

TINGLYST **Skjøte**¹⁾

17 NOV 1997

INDRE SOGN
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR.: 2356

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn					
1426	Luster	76	128			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja				
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn:						
☒ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr 655.000,00	☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype:		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Eksproprisjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 655.000,00

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Ideell andel
96 49 68 2 41	Luster kommune	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
22 01 57	Ronald Velthuijs	☒ Ja ☐ Nei	1/2
08 04 58	Emilie Kriens Velthuijs	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
-kjøparen skal halda gjerde kring tomta. -eigaren av event. offentlig ledningsnett som vert liggjande inne på tomta, har fritt tilgjenge til nødvendig utbetring/reparasjon.

Doknr: 2356 Tinglyst: 17.11.1997 Emb: 053 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonJeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Gaupne, den 12/11-1997.

Utsteders underskrift 7)



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ernst Veum
ordfører

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/
vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefelless/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/
vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

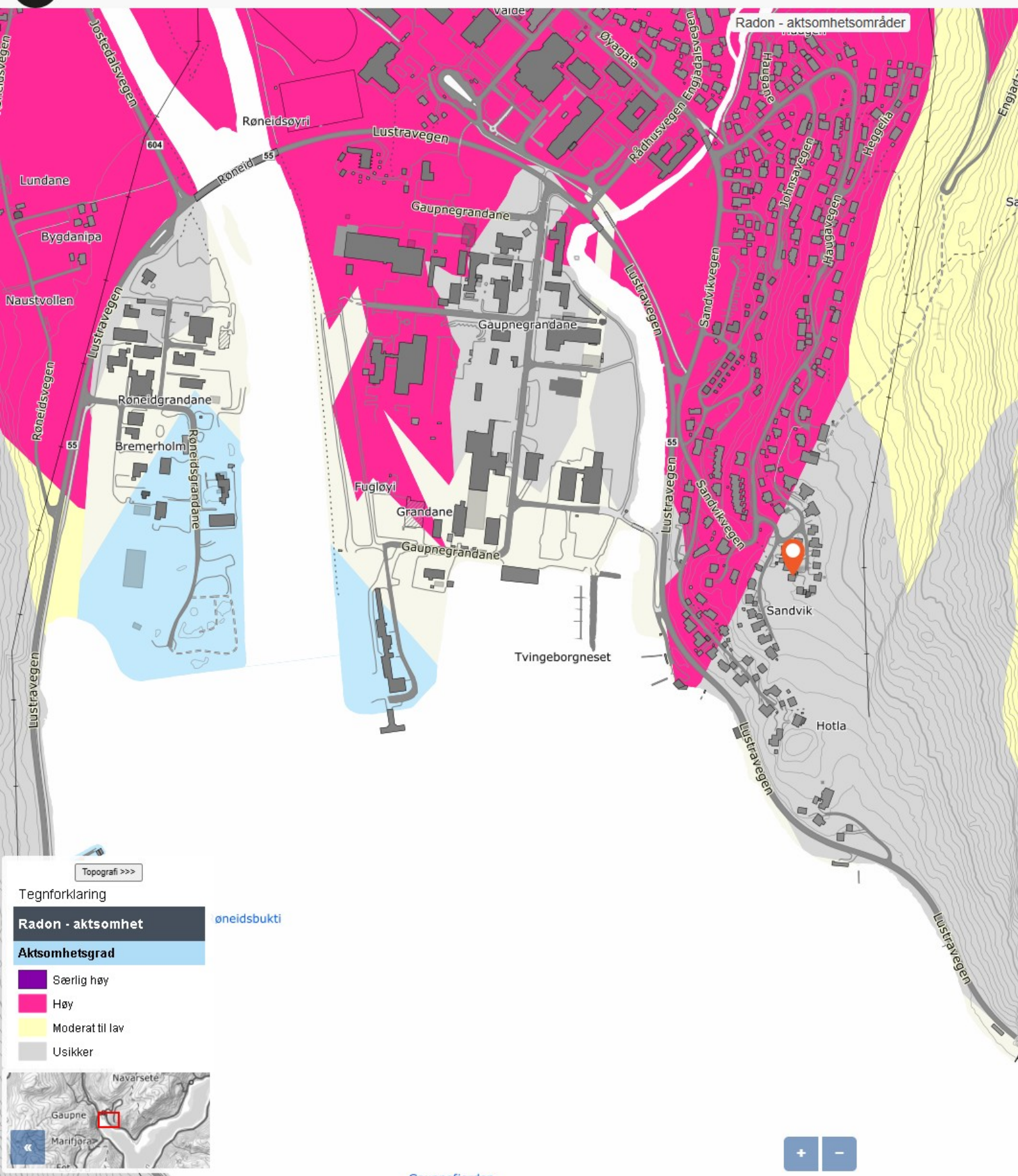
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker





TEGNFORKLARING

Snø

Sørpe

Løsmasse

Skredsoner_100

Skredfaresone 100års

Skredsoner_1000

Skredfaresone 1000års

Skredsoner_5000

Skredfaresone 5000års

Administrative enheter

WMS versjon 2

Kommunegrense

Skredsoner_5000: SkredFaresone

OBJTYPE	SkredFaresone
skredOmrID	61
skredType	Ikke angitt
skredStatSannsynlighet	1/1000 - 1/5000
STATUS	Dimensjonerend skred
OPPHAV	NGI
EIER	NVE
KARTLEGGINGSDATO	20 141 231
KOMMUNENAVN	Luster
KOMM_NR	4644

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 musikkanlegg 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/avgrenskingskabel 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.