

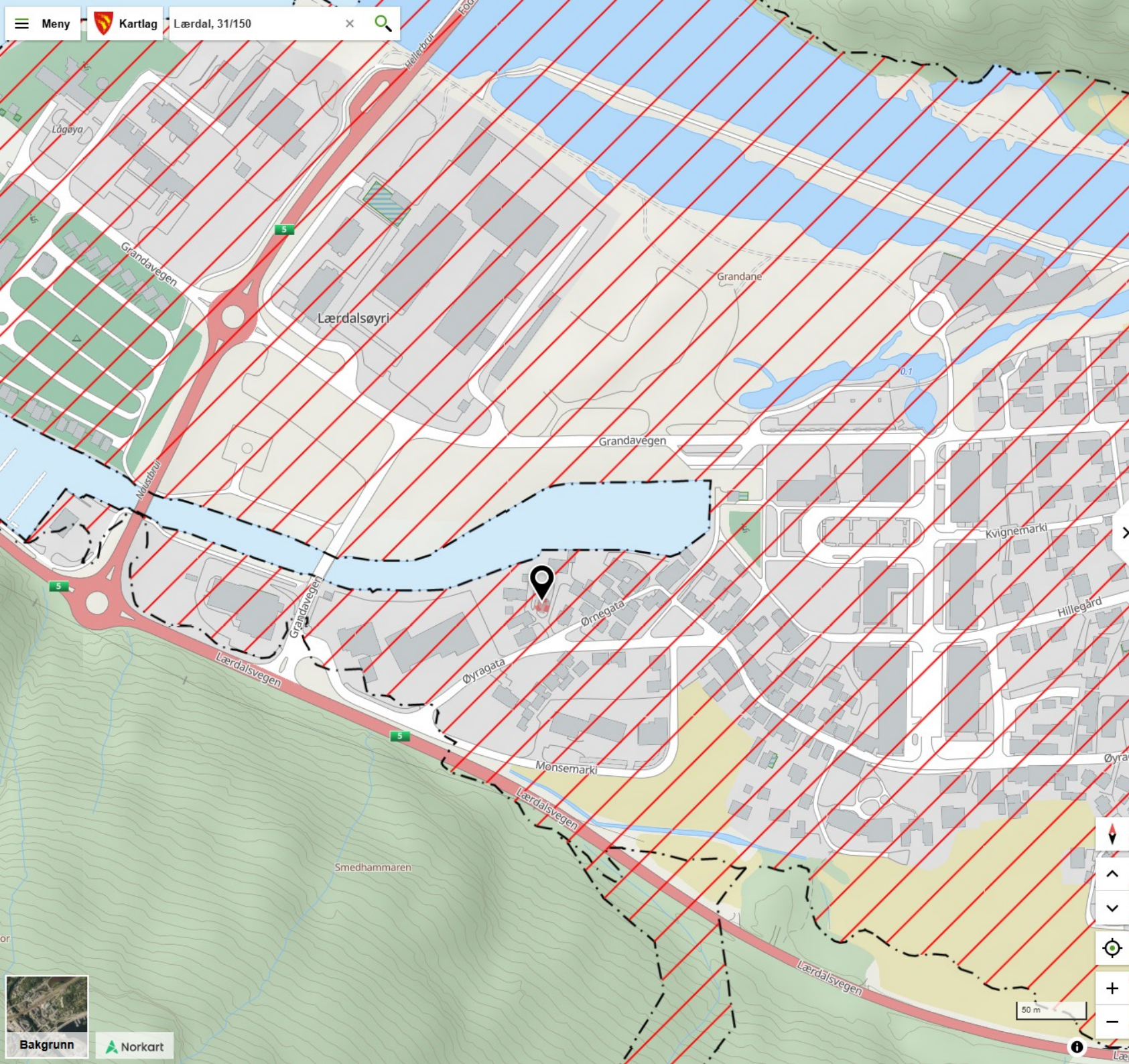
DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Lågøyna 3

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN



Koordinat

61,09826°N 7,47666°Ø

Høyde

2 m.o.h

Areal

54 m²

Eiendomsnavn

VETLEGAREN

Adresse

Lågøyna 3



Del eiendom

Kartlagsinfo for valgt punkt

☐ 2023-2035 Kommuneplan arealdel-alle kartdatalag

☐ 2023-2035 Kommuneplan arealdel

☒ H320 Faresone flomfare

Faresone

Fare Flomfare

Hensynsonenavn H320_2

Planidentifikasjon 2021

[Vis i kart](#)

☐ Angitt hensyn sone

☐ Reguleringsplaner

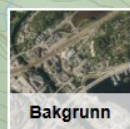
☐ Godkjente byggetiltak

☐ Bygninger

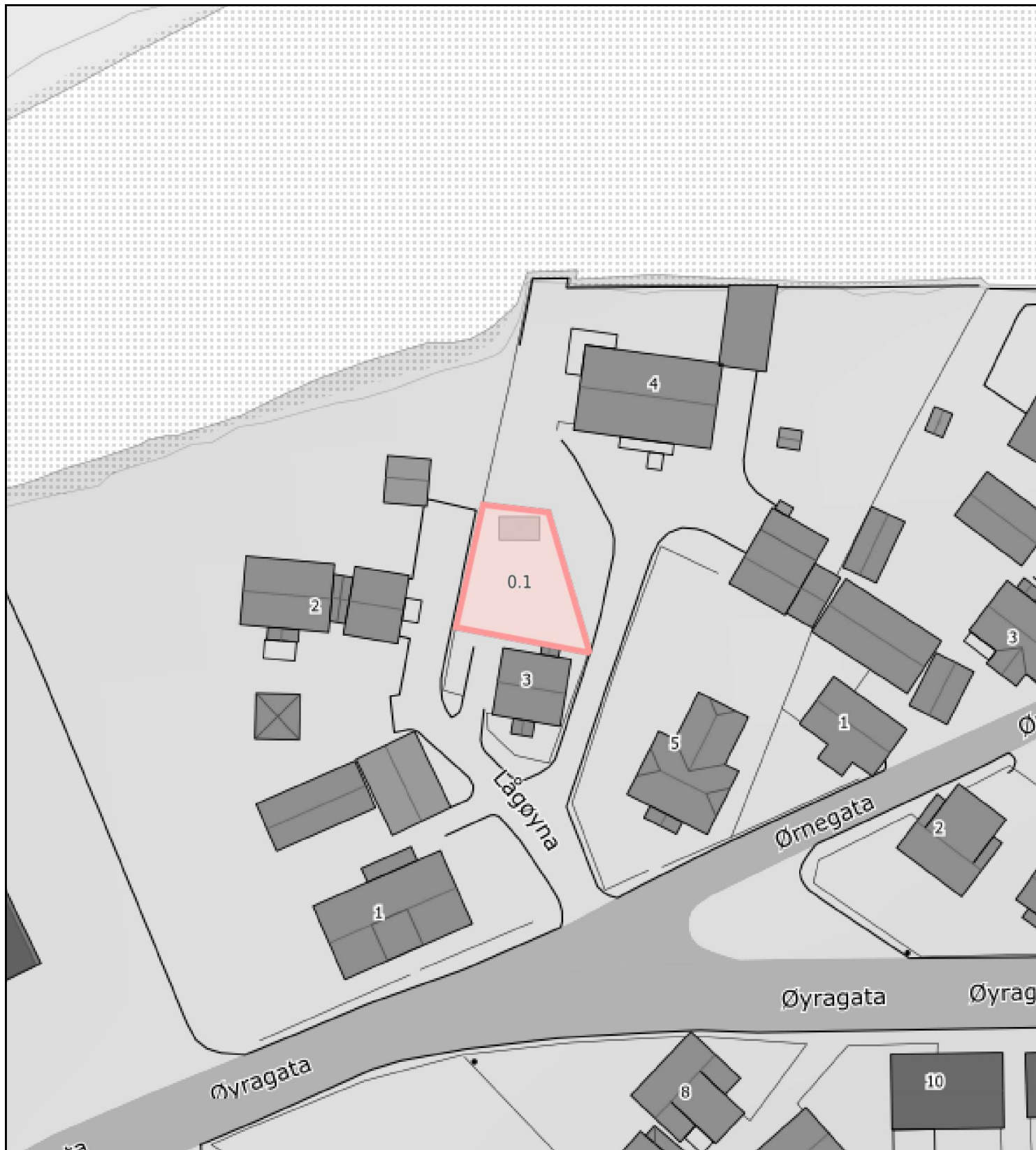
☐ Eiendommer

☐ Adresse

Du kan også [skru av/på kartlag her](#).



Bakgrunn



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 26.08.2026 10:49

Eiendomsdata verifisert: 26.08.2026 10:49

GÅRDSKART 4642-31/669/0

Tilknyttede grunneiendommer:
31/669/0

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygdt, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.1	0.1
0.0	0.0
0.1	0.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

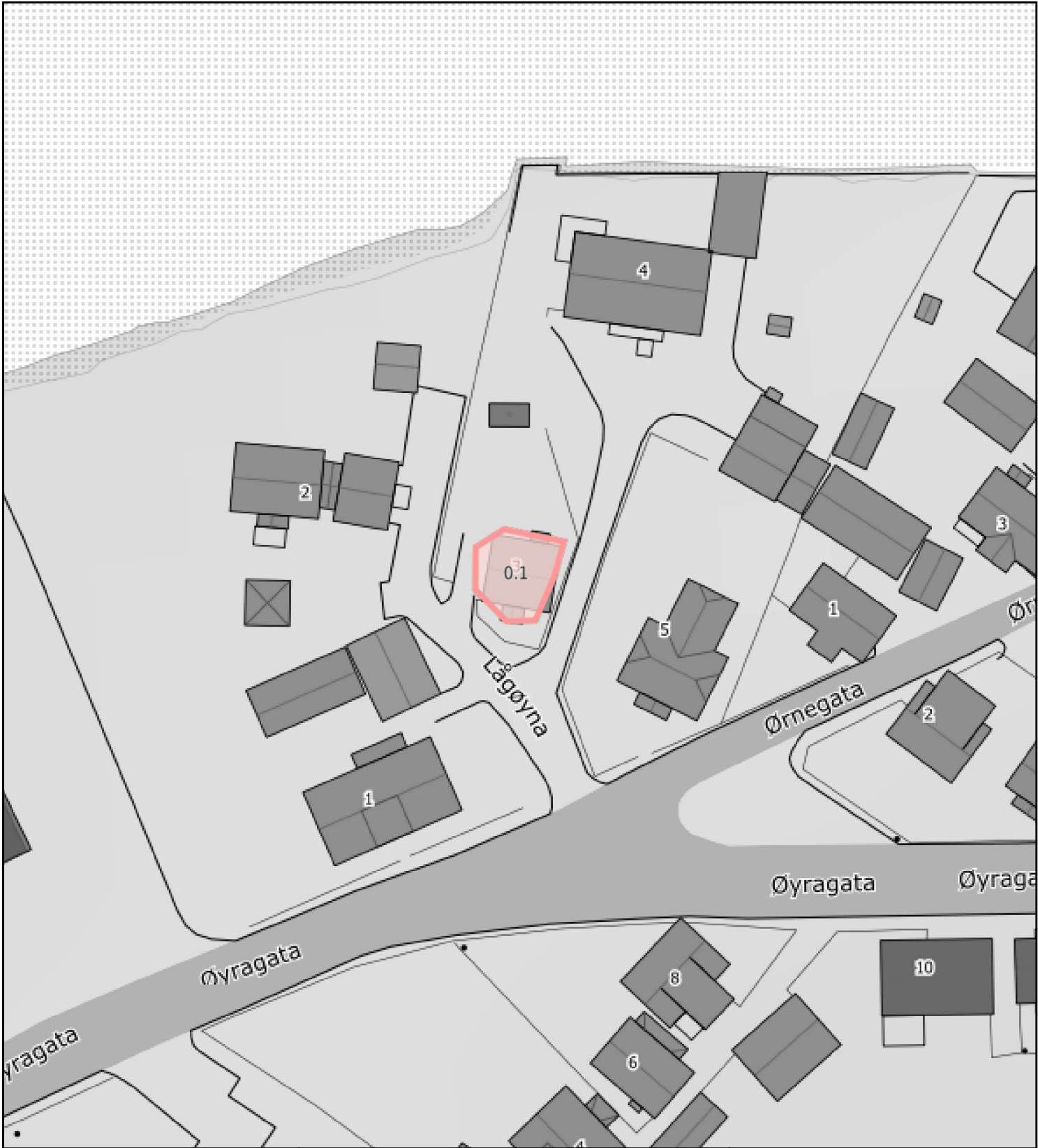
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0

5

10

15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 26.08.2026 09:08

Eiendomsdata verifisert: 26.08.2026 09:08

GÅRDSKART 4642-31/150/0

Tilknyttede grunneiendommer:
31/150/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog *



Annet markslag



Bebygd, samf., vann, bre



Ikke kartlagt



Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.1

0.0

0.1

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.1

0.0

0.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.



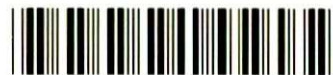
Arealressurgrenser



Eiendomsgrenser



Driftssenterpunkt



0006B / 227

Geomatikk

2008003 PS Plansak 2008-10-02 1-01

FØRESEGNER TIL

REGULERINGSPLAN for VERNEOMRÅDE PÅ LÆRDALSØYRI

Planen vart utarbeidd 05.10.07 av Nordplan AS og er omarbeidd av Asplan Viak AS våren 2008

Planen inneber endring av gjeldande reguleringsplan for Lærdalsøyri vedteken 1970 (med seinare revisjonar).-
Endringa inneber m.a. utviding av verneområdet.

Føresegnene er sist reviderte: 23.06.08, Asplan Viak AS
vedtekne av kommunestyret 02.10.08, sak 065/08

§1 GENERELT

Føresegnene er knytte til plankart, teikn. 518257-001, sist revidert 20.06.08

- 1.1 Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2 Føresegnene kjem i tillegg til reglane i plan- og bygningslova med forskrifter.
- 1.3 Området er regulert til følgjande føremål:
 - Byggjeområde (pbl §25, 1.ledd nr. 1)
 - Hotell med tilhøyrande anlegg
 - Landbruksområde (pbl §25, 1.ledd nr. 2)
 - Landbruksområde generelt
 - Offentlege trafikkområde (pbl §25, 1. ledd nr. 3)
 - Gangveg
 - Gatetun
 - Friområde (pbl. §25, 1. ledd nr. 4)
 - Park
 - Spesialområde (pbl §25, 1. ledd nr. 6)
 - Bevaring av bygningar og anlegg
(**Spesialområdet omfattar heile planområdet, i kombinasjon med andre føremål**)
 - Kombinerte føremål (pbl. §25, 2. ledd)
 - Kombinert busetnad/forretning/kontor/herberge/offentleg
- 1.4 **Forvaltningsplan**

Det skal til ei kvar tid liggja føre ein forvaltningsplan for Gamle Lærdalsøyri. Planen skal vedtakast av kommunestyret og skal omfatta reglar for administrativ forvaltning av området sin vernestatus og reglar for tiltak i området (t.d. utforming, antikvariske krav ...)
- 1.5 **Fagrådet for Lærdalsøyri**

Det skal til ei kvar tid eksistera eit Fagråd for Lærdalsøyri. Fagrådet skal vera eit uavhengig, rådgevande organ som skal koma med faglege råd og innspel i samband med plansaker og tiltak i verneområdet. Fagrådet vert oppnemnt i samsvar med reglar fastsett i forvaltningsplanen.

§2 FELLES FØRESEGNER

(Felles føresegner gjeld for heile planområdet, så langt det høver i kvart område)

2.1 Handsamingsreglar for planar og søknader mv.

Alle planframlegg, søknader og meldingar skal sendast til, og avgjerast av, kommunen som bygnings-/planstyresmakt (jf. Pbl §10-1).

Forvaltningsplan for Gamle Lærdalsøyri (jf. 1.4) skal leggjast til grunn i plansaker og ved handsaming av søknader og meldingar, og alle saker skal av kommunen leggjast fram for Fagrådet for fråsegn – i samsvar med reglane i forvaltningsplanen.

Sogn- og Fjordane fylkeskommune er den øvste faglege instansen (jf. Pbl §10-1) i plansaker og ved handsaming av søknader og meldingar i verneområdet, og skal ha kopi av alle søknadar. Fylkeskommunen skal vidare ha kopi av alle vedtak Lærdal kommune gjer i verneområdet.

2.2 Plankrav

Større tiltak i offentlege område (grøntområde, gatetun, gangveggar) krev utbyggingsplan i samsvar med Plan og bygn.lov §28-2. Kommunen ved planutvalet avgjer i kvart tilfelle om det trengst slik plan – fagrådet skal takast med på råd.

Planane skal m.a. foreslå trivselsfremjande tiltak, bl.a. tilrettelegging for felles møtestadar og leik.

Ved nybygg og vesentlege tiltak, med dette også meint ombygging av naust/uthus, kan det også krevjast utbyggingsplan der omfanget/verknaden av tiltaket tilseier det. Kommunen ved planutvalet avgjer i kvart tilfelle om det trengst slik plan – fagrådet skal takast med på råd.

Det skal utarbeidast situasjonsplan i samband med søknad om tiltak. Omfanget av planen vert bestemt av kommunen. Situasjonsplanen skal m.a. visa bygningane/-tiltaka si tilpassing i forhold til omkringliggande bygningar og vegetasjon. Planen skal utarbeidast av fagkyndige i samsvar med gjeldande krav frå kommunen/fagrådet.

2.3 Søknad/melding om tiltak

Kommunen som bygningsstyresmakt skal, i samråd med Fagrådet, definera kva søknadstype som er aktuell ut frå reglane i plan- og bygningslova med forskrift (søknad om tiltak, søknad om enkle tiltak eller meldingssak).

2.4 Høg grunnvasstand, flaumfare og fare for stormflo

Lærdalsøyri har høg grunnvasstand og er utsett for flaum og stormflo. Dette må takast omsyn til i planlegginga av nye tiltak.

2.5 Utforming av bygningar/tiltak

Bygningsstyresmakta og dei andre ansvarlege instansane (jf. over) skal ved behandling av søknader/meldingar sjå til at bygningane/tiltaka får ei god form og at det vert teke omsyn til omkringliggande bygningsmiljø.

Før søknad kan godkjennast, kan kommunen krevja utarbeidd teikningar som viser tiltaka si tilpassing i forhold til omkringliggjande tilhøve.

2.6 Byggjegranser

Byggjeliner langs gatetun og gangvegar skal liggja i veggliv i dei eksisterande bygningane. Elles gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova med forskrifter så langt det høver.

2.7 Utemiljø

Samanhengen mellom utemiljø og bygningane sin tradisjonelle bruk skal vera retningsgjevande for utforming, bruk og materialval i privat og offentleg utemiljø. Det skal takast sikte på å oppnå god kvalitet i utemiljøet. Kvaliteten må oppretthaldast ved skjøtsel og vedlikehald.

2.8 Belysning

Det skal søkast kommunen om oppsetjing av lyspunkt ute. Felles gatebelysning må etablerast i samsvar med utarbeida og godkjend plan. For privat utebelysning på fasadar skal ein velje eit armatur som ligg nærast mogeleg lokale tradisjonar.

2.9 Skilting

Skilt skal ha materialbruk og utforming med grunnlag i lokale tradisjonar. Kvar aktuell skilting vert godkjend individuelt – etter søknad til kommunen.

2.10 Gjerde og hekkar

Oppsetjing av gjerde og hekkar skal søkast om til kommunen. Kommunen kan krevja at gjerde og hekkar mot offentleg veg vert plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant av omsyn til trafikktryggleik, drift og vedlikehald. Tradisjonelle stakitt og plankegjerde som framleis er i bruk i verneområdet må takast vare på og vera normgjevande for nye gjerde.

2.11 Vegetasjon

Beplanting skal ta utgangspunkt i området sin karakter og særpreg, underbygge og styrke desse og auke felles trivselskvalitetar. Kommunen kan krevje fjerna tre som er til risiko og skade for bygningar.

2.12 Fargesetjing

Når bygningar skal målast skal dei følgje den til ei kvar tid gjeldande fargeplanen for området (del av regelverket knytt til forvaltingsplanen). Det skal søkast kommunen om endring av farge.

§3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Hotell med tilhøyrande anlegg

I området merka **Hotell** på plankartet er det i dag bygningar som er i bruk til hotelldrift.

I området kan det førast opp bygningar til same føremål i inntil 3 etasjar.

Ved utbygging/ombygging må ein leggja vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terreng, utsikt og bygningsmiljøet rundt.

Maks BYA for området under eitt skal vera 25%

§4 LANDBRUKSOMRÅDE

4.1 Landbruk

Området skal vera ei buffersone rundt dei verna byggjeområda

§5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Dette føremålet omfattar også areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling og gjerdeavstand.

I samband med utbygging av trafikkområde skal tilstøytande areal som vert rørt ved, under dette eksisterande avkøyrslar, stellast til att.

Det er høve til å leggja røyr og kablar i vegbana.

Trafikkområda skal opparbeidast mest mogeleg varsamt i forhold til bygningane som ligg heilt inntil.

5.1 Parkering

Parkering i gatetun 1 – på strekninga Lindstøm – Gamlebanken skal ikkje skje unnateke som kort stopp for varelevering m.v. Det same gjeld Løytnantsbryggja.

5.2 Gangveg

Gangvegane skal grusast.

Gangvegane kan møblerast tilsvarande gatetuna, men møbleringa skal ikkje vera til hinder for framkomsten. Køyring til og frå eigedommane er tillate.

5.3 Gatetun

Gater og opne plassar i planen er regulert til gatetun.

Gatetun 1 kan sperrast fysisk for all motorisert gjennomkøyring på eitt punkt i nærleikan av Lindstrøm hotell.

Det kan også elles gjerast tiltak for å dempa farten i gatetuna.

Det er elles tillate med biltrafikk i gatene, men i gatetun 1 er det ikkje tillate for tungtransport (lastebilar, bussar og trailerar), med unnatak for varelevering til eigedomar innafor verneområdet.

Øyragata, Gamlegata og Holdeplassen kan ha fast dekke, medan resten av området regulert til gatetun skal grusast etter behov og bevarast mest mogeleg slik som i dag.

Møblering av gatemiljø og plassar må skje med møblar tilpassa området og godkjend antikvarisk og estetisk. Andre installasjonar som søppelkasser må også vurderast, både i plassering og utforming.

Det kan opparbeidast leikeplassar i gatetuna – også desse tilpassa det verna miljøet.

§6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

6.1 Park

Det er regulert inn tre friområde merka Park 1, 2 og 3 på plankartet. Desse skal framstå parkmessig og mest mogleg slik dei er i dag.

Eventuelle nye tiltak må utformast med tanke på tilpassing til det verna miljøet.

I park 2 skal det vera høve til tilkomst til tilgrensande naust i samsvar med bruksrett/bruk i dag.

§7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Bevaring av bygningar og anlegg

Føremålet bevaring av bygningar og anlegg gjeld for heile planområdet

Det er ikkje tillate med riving av bygningar innanfor området.

Freda bygningar i planområdet er merka på plankartet. For desse bygningane gjeld Lov om kulturminne.

§8 KOMBINERTE FØREMÅL

8.1 Kombinert bustad/forretning/kontor/herberge/offentleg

Området er regulert til kombinert føremål bustad/forretning/kontor/herberge/offentleg.

Bygningane i planområdet skal kunne nyttast til ei blanding av bustad, næringsverksemd og offentleg verksemd. Det skal leggjast til rette slik at ein kan vidareføre bruken i dag samstundes som ein ikkje utelukkar nye bruksområde.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meklarhuset Sogn	
Oppdragsnr.	
78-0129/26	

Selger 1 navn
Hanne Nygård-Bøe

Gateadresse	
Lågøyna 3	
Poststed	Postnr
LÆRDAL	6887

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Golvbelegg med sluk og oppbrett
Arbeid utført av	Malerfirma Einar Hagen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny sluk
-------------	---------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omlegging av vann og avløp. Avløp lagt med PVC rør. Vann lagt i rør i rør system under golv. Rør lagt på bad som synlig forkromma rør til toalett, vask og dusj. Vann og avløp isolert og varmekabel er lagt i isolasjonen.
Arbeid utført av	Sogn Rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere noe fuktproblematikk ved pipe fra tak. Dette er utbedret.
-------------	---

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	Har hatt branntilsyn med pålegg om å sette inn stålpipe. Dette ble utført av Sogn Piperehabilitering i 2025.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hus fra 1870 har skjeve gulv. Noe sprekker i mur henviser til tilstandsrappport
-------------	---

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 faglært
Beskrivelse	Utbedringer ihht eltilsyn. Ellers ny komfyrvakt. Nytt direktekobling varmtvannstank. Egen kurs for komfyr er lagt fra sikringsskap
Arbeid utført av	2Tal elektro AS

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	Ja utført kontroll av el-anlegget 13.10.25 der bekreftelse på utført arbeid er datert 5.12. 25 av Sygnir med saksnummer 1003776
-------------	---

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

Beskrivelse

Skifte foringer på vinduer er gjort av ufaglært i 2006

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

Nei

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
Hanne Nygård Bøe	d04bc4b3c8597f6067ca9 2172d9d4db6e4312820	25.08.2026 20:36:42 UTC	Signer authenticated by One time code

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

**Eiendom**

Adresse **Lågøyna 3, 6887 Lærdal**
 Bygningstype **Enebolig**
 Kommune **Lærdal**
 Matrikelnummer **31 / 150 / — / —**
 Andelsnummer **—**
 (Anr)

Sak

Hjemmelshaver **Hanne Nygård-Bøe**
 Oppdragsgiver **Eigar**
 Befaringsdato **21.08.2026**
 Rapportdato **31.8.2026**
 Rapportnr. **6C9848E7**

Takstmann**Aleksander Heen**

Takstmann og byggmester
 Stedjevegen 9
 6856 Sogndal
 91134842
 aleksander.heen@gmail.com

**EIERSKIFTERAPPORT™**

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	TG0	Ingen avvik	1
◆	TG1	Svake avvik	7
◆	TG2	Vesentlige avvik	5
◆	TG3	Store avvik	1
◆	TGIU	Ikke undersøkt	1

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Tidstypisk bustad frå 1870 med innvendige oppgraderingar som gjer bustaden funksjonibel også med dagens krav. Ein del etterslep på utvendig teknisk tilstand, og utbetringar må påreknast. Samanlikna med dagens standard har bustaden avvik på høgder, døropningar, ventilasjon, lodd- og planavvik, trapper, lydforhold etc.

Bustaden ligg i verna område med dei begrensingar det gir for bruk og endingar av eigedomen, og kjøpar må gjere seg kjend med dette.

Anbefalte vidare undersøkelser

Det vises til enkeltpunkt i rapporten, og det blir understreka at dette er eit eldre hus med datidens standard på bygningsdeler og konstruksjonsoppbygning. Dette gir ein del avvik når bygningsdelar skal samanliknast med gjeldande regelverk.

Oversikt – vesentlige funn

Kortfattet oversikt over registrerte TG3-, TG2- og TGIU-punkter. Fullstendig vurdering med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (1)

1. Bad 1. etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer: Våtrommet manglar vanntett sjikt i våtsone på vegg. Gulv har våtromsbelegg med korrekt utførelse, og er uten skadar. Overgang til sluk er ok. (Lav kostnad (0–100 000 kr))

TG2 – Vesentlige avvik (5)

1. Bad 1. etg – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling: Malt slett himling av trebaserte plater med synlige takbjelkar. Malte trebaserte (MDF) på vegg. Veggplatene er ikkje godkjend som overflater i våtsone, men er av type som er imp...

2. Yttertak – Yttertak og tekking: Det er begrensa kontrollmoglegheit på undertak med spikra skifer. Det er opplyst historikk med lekkasje i overkant av pipe, med synleg skade inne på vegg på loft. Denne blir opp...

3. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Grunnmur og drenering.: Det er observert sprekker og riss i mur. Det er ikkje påvist eller dokumentert drenering. Skade på mur ved hjørne ved inngang.

4. Yttervegg – Yttervegger - samla: Det er manglar og risikopunkt knytt til kledningen. Det er svikt i innfestning av kledning/lekter, og større felt på vestveggen kan trykkast inn ved belastning. Det blir vurdert...

5. Bad 1. etg – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom: Det føreligg ikkje dokumentasjon for våtrommet. Arbeid er utført av foretak med rett kompetanse, men det er ikkje utarbeida/framlagt dokumentasjon på arbeidet.

TGIU – Ikke undersøkt (1)

1. Bad 1. etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

DEL 2

2. Generelle opplysninger

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	Hanne Nygård-Bøe
Oppdragsgiver	Eigar
Befaringsdato	21.08.2026
Rapportdato	31.8.2026
Rapportnummer	6C9848E7

Eiendomsinformasjon

Adresse	Lågøyna 3, 6887 Lærdal
Kommune	Lærdal
Matrikelnummer	31 / 150 / — / —
Andelsnummer (Anr)	—
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1870
Eierform	Selveier

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	Offentlig
Avløp	Offentlig
Vei/adkomst	Privat

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Overordnet byggemetode

Einestad frå 1870 oppført på murar av stein/betong. Lafta trekonstruksjon, og truleg noko reisverkskonstruksjon. Ukjend isoleringsgrad og tilstand på vindtetting. Utvendig kledd med trepanel. Taktekking av skifer.

Generelle notater

Berfaring saman med eigar. På befaringsdagen var det plussgrader, oppholdsver og vindstille.

DEL 3

3. Dokumentasjon

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse **Nei**

Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester **Ja**

Byggetillatelser for tilbygg og ombygging **Ja**

Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon **Nei**

Samsvarserklæring elektrisk anlegg **Ja**

Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold **Nei**

Merknader

Det er mangelfull dokumentasjon på bygningen, dette som forventet utifrå alder.
Det føreligg byggetillatelse på gjenoppføring av uthus.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

Det føreligg ikkje godkjende teikningar eller byggeløyve. Heller ikkje ferdigattest. Gitt oppføringstidspunkt er dette ikkje unormalt.

Ein gjer merksam på at bygningen ligg i verneområde, og kjøpar må gjere seg kjend med kva føringar dette legg for bruk og utvikling av eigedomen.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	33 m ²	—	—	33 m ²	Innreda
2. etasje	21 m ²	—	—	21 m ²	Innreda
Sum hovedbygning	54 m²	0 m²	0 m²	54 m²	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Oppmålt etter NS3940 med digital lasermåler.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Dette er eit eldre bustadhus, med avvik på standard når det kjem til romhøgde, høgde på døropningar, overflateavvik på golv og planhet på vegger og andre overflater. Standard for lydgjennomgang mellom rom er og frå byggeår, med enkle konstruksjonar som ikkje har lyddempende eigenskapar.

DEL 7

7. Våtrom

Bad 1. etg – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Malt slett himling av trebaserte plater med synlige takbjelkar. Malte trebaserte (MDF) på vegg. Veggplatene er ikkje godkjend som overflater i våtsone, men er av type som er impregnert i følge eigar, og dei er måla med våtromsmåling.

Det er påvist punktvis fuktskade på plate bak dusjkabinett.

ÅRSAK

Årsaken til TG2 er at det er benytta overflatemateriale som ikkje er fuktbestandig i våtsone. Det er påvist punktvis svelling/misfarging på plate bak dusjkabinett.

RISIKO

Det er risiko for oppsvelling av plater, og for fuktskade på konstruksjonen som følge av at det er benytta plater uten tilstrekkelig fuktbestandighet.

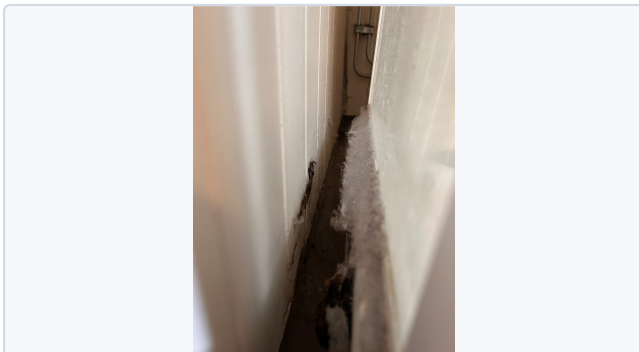
KONSEKVENNS

Konsekvens for eigar er at ein bør vere varsom ved bruk av våtrommet, sørge for rask opptørking og ventilerings av rommet for å redusere kondens, og bruke dusjkabinett ved dusjing.

ANBEFALT TILTAK

Holde konstruksjonen under oppsikt.

Bad 1. etg – Overflater – vegger og himling – bilder



Bilde syner misfarging/fuktskade på plate bak kabinett.

Bad 1. etg – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulvbelegg med oppbrett frå 2006. Målt fall med laser er 1 cm fra topp sluk til topp golv ved dør. Høgd til terskel er OK.

Begrensa fall, men evt lekkasjevatt vil gå i sluk. Dusjing i kabinett reduserer risiko for skade.

ANBEFALT TILTAK

Ingen - dusjing må foregå i kabinett.

Bad 1. etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

VURDERING

Våtrommet manglar vanntett sjikt i våtsone på vegg. Gulv har våtromsbelegg med korrekt utførelse, og er uten skadar. Overgang til sluk er ok.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

I samsvar med NS3600 blir det satt TG3 på dette vurderingspunktet då tettesjikt på vegg i våtsone manglar. Det er ingen merknader til tettesjikt på gulv eller tilslutning til sluk.

RISIKO

Manglande tettesjikt på vegg gir risiko for fuktskade i konstruksjonane rundt ved lekkasje på utstyr og tilkoblingar.

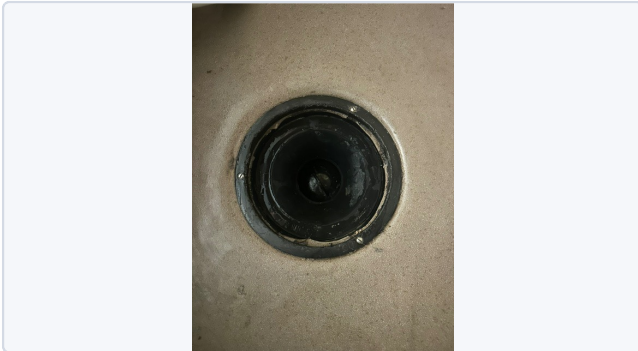
KONSEKVENS

Manglande tettesjikt gjer at dusjing må foregå i kabinett.

ANBEFALT TILTAK

Ingen strakstiltak vurdert nødvendig. Det bør vurderast å etablere godkjent tettesjikt (baderomsplater f. eks) i våtsoner.

Bad 1. etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Bad 1. etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

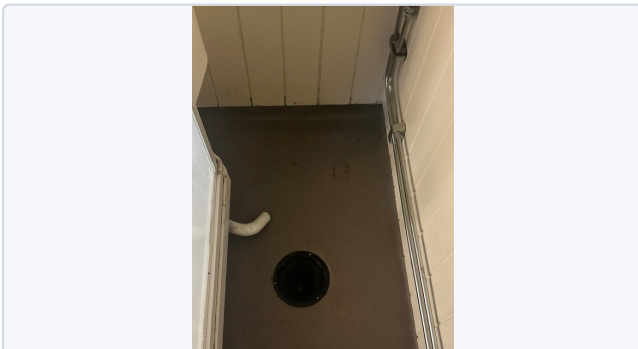
VURDERING

Det er i perioden 2008-2012 utført utskiftingar på røyropplegg med omlegging til røyr-i-røyr og plastrøyr på avløp. Det vert lagt til grunn at sluk er frå 2006.

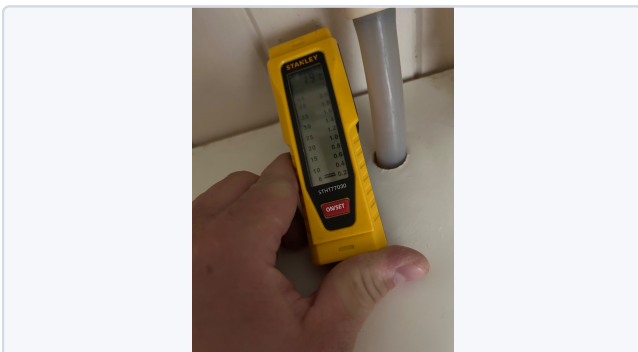
ANBEFALT TILTAK

Ingen merknad.

Bad 1. etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Slukplassering under dusjkabinett.



Fuktmåling i benkeskåp.

Bad 1. etg – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Avtrekksvifte montert. Tilluft ved overstrømming frå tilstøytande rom. TG1 satt utfrå alder, ingen avvik registrert.

Bad 1. etg – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med benkeskåp.
Tilstand som forventa ut frå alder.

Bad 1. etg – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det har vore problem tidlegare med frost i røyr under gulv, men etter utbedringar fram til 2012 har dette ikkje vore problematisk. Det er VA-utstyr montert på yttervegg med ukjend grad av isolering, noko som gir auka risiko for frost.

ANBEFALT TILTAK

Besørge tilstrekkelig oppvarming for å unngå frost.

Bad 1. etg – Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TGIU – Ikke undersøkt

TGIU ÅRSÅK

Det er ikkje gjennomført hulltaking i vegg då det ikkje har vore direkte vannbelastning på vegger eller gulv på våtrommet, og holtaking vert vurdert som lite hensiktsmessig gitt tilstand forøvrig, og visuell kontroll av overflater.

TGIU RISIKO

Det er risiko for at det kan vore fukt i yttervegger grunna manglande tettesjikt i vegg, og usikkerhet om det er montert fuktsperre bak plater.

TGIU KONSEKVENNS

Det kan ikkje utelukkast at det er fuktpåverka trevirke i vegger rundt våtrommet, og ved auka/endra bruk bør tiltak vurderast.

TGIU ANBEFALING

Holde konstruksjonane under oppsikt.

Bad 1. etg – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det føreligg ikkje dokumentasjon for våtrommet. Arbeid er utført av foretak med rett kompetanse, men det er ikkje utarbeida/framlagt dokumentasjon på arbeidet.

ÅRSÅK

Manglande dokumentasjon gir TG2 på dette vurderingspunktet.

RISIKO

Oppbygging og utførelse kan ikkje dokumenterast, noko som gir auka risiko for at det kan vere feil knytt til våtrommet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

KONSEKVENSS

Konsekvens for eigar er auka risiko.

ANBEFALT TILTAK

Ingen.

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken 1. etg

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkken med slett himling med synlige takbjelkar. Malt panel på vegg. Malt tregulv. Kjøkkeninnredning frå 2006, med profilerte malte frontar, laminatbenkeplate frå 2024, nedfelt platetopp, innebygd steikovn, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast i vegg. Eigar opplyser at blandebatteri er skifta i 2024. Det er ikkje montert automatisk lekkasjestoppar på kjøken. Tilstand på innredning og utstyr som forventast utifrå alder.

ANBEFALT TILTAK

Det blir anbefalt å montere automatisk lekkasjestoppar på kjøken.

Kjøkken 1. etg – bilder



9. Toalettrom

Ingen registreringer.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Seksjonsnotater

Det er "potetkjeller" i stove der varmtvannstank er plassert, samt koblingar for vassrør. Det er og luke i golv i gang.

Det er målt etter fukt i trevirke i desse romma, men ikkje funne avvik.

Det er påvist spor etter borebiller i eldre trevirke med flygehol og boremel. Kor omfattande dette er, er vanskeleg å fastslå då det ofte er å finne i eldre trevirke i innkleddde konstruksjonar. Det må påreknast at det er spor etter borebiller i eldre trevirke i bygningen, og det er risiko for at det er skjulte skadar knytt til dette.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Kryp kjeller

Kryp kjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Vedovn i stove

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vedovn i stove. Nyere type, men ukjent alder.

Teglsteinspipe som er omfora med stålrør i 2025 etter tilsyn. Feieluke er og utbedra.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Bustaden har ikkje ventilasjonsanlegg. Ventilering av bustaden skjer gjennom naturleg ventilasjon med ventilar og opningsvindauger.

Ventileringsbehov vil avhenge av bruksintensitet og klimatiske forhold, og må regulerast manuelt ved bruk av vindauger, avtrekksvifter på bad og kjøken samt vindauger og dører.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Enkelt og etappevis utbedra VVS-anlegg. Ukjent tilstand og alder på stikkledningar til påkopling til kommunalt anlegg.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Huset er bygd i lafta konstruksjon, men deler kan og bestå av reisverk. Utvendig er bygningen kledd med liggande dobbeltfalsa kledning. Det er opplyst frå eigar at vindauge er skifta på 1990-talet. Alder på kledning er ukjend, men nokon bord er skifta i nyare tid.

1. Yttervegger - samla

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er manglar og risikopunkt knytt til kledningen. Det er svikt i innfestning av kledning/lekter, og større felt på vestveggen kan trykkast inn ved belastning. Det blir vurdert til at lekter som kledningen er festa til er mangelfullt festa i laftekonstruksjonen.

Kledning manglar luftespalte, og det manglar musetetting.

Det er avvik på vasstetting rundt vindauger, og belistning er utan beslag eller vannstokk, noko som gjer at vatn renn inn bak kledningen under vindauga.

Det er roteskade vannstokk i underkant av kledning, og denne er punktvis laus. Det er foreteke ei fuktmåling i trevirke/laft bak denne og det er påvist noko høge fuktverdiar der.

I tillegg er det påvist mindre skadar som oppsprekking og utbuling på kledning. Noko rote på vindski på overbygg på trapp på bakside.

ÅRSAK

Årsaken til tilstanden er slitasje og alder, samt utførelse med manglande lufting av kledning og manglande tetting/beslag rundt vindauger.

RISIKO

Det er risiko for skjulte skadar bak kledningen, og råteskadar i laft/bærande konstruksjonar kan ikkje utelukkast. Det er risiko for at det ikkje er vindtetting av yttervegger, og dette vil redusere effekten av eventuell innvendig isolering, samt gi trekk. Det er risiko for at mus kan komme inn i bygningen, då det ikkje er montert musetetting.

Særleg blir det vurdert som høg risiko for skade under vindauger der vatn har kunne trenge inn, og manglande lufting gir dårlege forhold for uttørking. Kombinert med målte fuktverdiar må det påreknast at det er skjulte feil som ikkje kan avdekkast utan destruktive inngrep.

KONSEKVENS

Konsekvens for eigar er at det må påreknast større vedlikehald av kledning, vindtetting og tetting rundt vindauger for å avgrense og unngå skade på konstruksjonane.

ANBEFALT TILTAK

Det blir anbefalt å byte kledning og omrammingar. Ein vil da og kunne avdekke tilstand på bærande konstruksjonar, isolering og vindtetting. Dette blir vurdert som nødvendig for å unngå at fuktskade oppstår og utviklar seg.

Som minimum bør det monterast beslag ved vindauger, og opnast kledning for å kontrollere om det er skadar som bør utbetrast.

1. Yttervegger - samla – bilder



Sprekk i kledning.



Spalte mellom vindauge og kledning/listverk.

1. Yttervegger - samla – bilder (forts.)



Målt fukt på 17% i laft bak kledning.



Råteskade på vindski.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Eigar opplyser at vindauger er frå midten av 1990-talet. Det er kobla, uisolerte vindauger i huset. Ytterdører i tre.

DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Yttertak i saltakskonstruksjon tekka med dråpeskifer. Ukjent alder.

1. Yttertak og tekking

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er begrensa kontrollmoglegheit på undertak med spikra skifer. Det er opplyst historikk med lekkasje i overkant av pipe, med synleg skade inne på vegg på loft. Denne blir opplyst å vere utbedra, og det er kontrollert på tak at det er fuga mellom stein og puss på pipe. Dette er ikkje ein varig løysing, då det er lekkasje både i yttertekking og i undertaket. Det manglar ei nedløpsrenne på takrenne ved inngang.

ÅRSAK

Undertaket er ikkje kontrollerbart utan fjerning av skifer. Utfrå alder og manglande kontrollmoglegheit blir TG2 satt. TG2 knyter seg og til historikk med lekkasje ved pipe, og usikker framtidig funksjon på utbedring med fugemasse.

RISIKO

Det er risiko for lekkasje, og det er usikkerhet knytt til framtidig funksjon for undertak då konstruksjonen har ein alder som erfaringsmessig gir auka risiko.

KONSEKVENNS

Eigar bør planlegge for at taktekkinga bør kontrollerast nærare, og at utbedring av undertak og tekking må påreknast.

ANBEFALT TILTAK

Nærare kontroll av undertak gjennom fjerning av stein for å kontrollere tilstand på lekter og øvrig konstruksjonsoppbygning.

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Ingen registreringer.

22. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Bustaden er bygd på gamle Lærdalsøyri som erfaringsmessig består av gammal sjøbotn med leirgrunn. Bygningen er fundamentert på ringmur i stein/betong. Det er riss i mur som indikerer mindre setningar. Bygningen ligg i faresone H320_2 Flomfare.

1. Grunnmur og drenering.

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er observert sprekker og riss i mur. Det er ikkje påvist eller dokumentert drenering. Skade på mur ved hjørne ved inngang.

ÅRSAK

Riss og sprekker i mur er indikasjon på setningar i grunn.

Skade på mur, som truleg heng saman med manglande nedløpsrør på takrenne som igjen har gitt høg fukt i mur med påfølgjande avskaling.

RISIKO

Risiko for vidare oppsprekking. Risiko for vanninntrenging i sprekker.

KONSEKVENNS

Konsekvens er at ein kan få setningsskadar i bygningen.

ANBEFALT TILTAK

Det blir anbefalt å holde sprekker under oppsikt for å avdekke endringar. Ein bør vurderer tiltak dersom det er aktiv bevegelse.

Det blir anbefalt å utbedre skade på hjørne, og å montere nedløpsrør for å lede vekk vatn.

1. Grunnmur og drenering. – bilder



Sprekk i mur



Sprekk i mur

1. Grunnmur og drenering. – bilder (forts.)



Skade på mur



Sprekker i mur

DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Bod

Type bygg

Bod

Byggeår

2025

Arealmåling – Bod

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Sum Bod	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	

Kommentar / målemetode / forbehold

Boda har for lav takhøyde til å ha målbart areal etter reglande for arealmåling.

Bod

TGO – Ingen avvik

VURDERING

Bod med ca 6 m2 golvareal. Nyleg gjennomført etter at ei eldre bod vart stormskada. Er å ansjå som nybygg.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Bustaden består av desse romma:

Vindfang:

Panel i tak. Panel på vegg. Malt furugulv.

Stove:

Slett himling med synlige bjelker. Panel på vegg. Malt furu gulv. Peisovn montert.

Sovealkove:

Malt slett himling med synlige bjelker. Panel på vegg. Malt furugulv.

Kjøkken:

Slett himling med synlige bjelker. Malt panel på vegg. Malt furugulv. Innredning fra cirka år 2008. Profilerte malte fronter.

Bad:

Malt slett himling med synlige bjelker. Malte mdf-plater på vegg. Belegg på gulv med opprett.

Gang:

Malt himling, delvis slett, delvis underside gulv i andre etasje. Malt vegg. Malt furugulv. Trapp.

Gang andre etasje:

Malt panel, malt laft og malt himling. Teppe på gulv.

Stort soverom:

Malt slett himling. Malte panelplater på vegg. Malt furugulv. Boder mot knevegg.

Lite soverom:

Slett himling, delvis ny. Malte panelplater på vegg. Malt eldre furu gulv. KSikringsskap lokalisert på soverom.

Det blir anmerka at dette er eit eldre hus med skeivheitlar både i gulv, etasjeskiller og med avvik frå dagens standard på overflater, lodd- og retningsavvik, trappeløp m.m.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Pent opparbeida hage med godt vedlikehalde gjerde.

Noko lause fliser i gangsti og trapp.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Seksjonsnotater

Det er ikkje terrengmurar på tomta. Tomta er tilnærma heilt flat beliggende i det gamle trehusmiljøet på Lærdalsøyri. Det føreligg ikkje kjennskap til nedgravde tankar på eigedomen. Ukjend tilstand på stikkledningar.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

EL-anlegg installert med sikringsskåp i andreetasje. I hovudsak skrusikringar, med ein automatsikring.

Framlagt dokumentasjon

Anlegget er gjennomgått av 2tal-elektro i 2024, og eigar opplyser at det føreligg samsvarserklæring og dokumentasjon på dette.

Avvik

Ingen.

Konsekvens

-

Anbefalt tiltak

Ingen.

Bilder



Sikringsskap

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Røykvarsler og håndslukkar observert.

Det føreligg eigen brannsikringsplan for Lærdalsøyri verneområde. Det blir anbefalt å sette seg inn i konsekvensane dette har for eigedomen.

https://laerdal.kommune.no/_f/p2/iadfe3274-4a20-4440-9217-0cbd1238b43f/021219-brannsikringsplan-for-verneomradet-r

Avvik

Ingen påviste avvik.

Konsekvens

-

Anbefalt tiltak

Ingen.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Bustaden ligg ikkje i støysone frå veg eller anna tyngre infrastruktur.

Det er ikkje knytt lydkrav til bygningen då det er einebustad.

Avvik

-

Konsekvens

-

Anbefalt tiltak

-

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendig trapp er bratt og smal samanlikna med dagens standard.

Avvik

Det manglar håndløpar og rekkverk. Returrekkverk i andre etasje er litt dårleg innfesta.

Konsekvens

Risiko for fall.

Anbefalt tiltak

Montere håndløpar langs vegg, vurdere rekkverk. Bedre innfesting av returrekkverk.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Bygningsdelen finnes ikke.

33. Radon

Observasjoner

Det er ikkje montert radonsperre eller brønn.

Avvik

-

Konsekvens

-

Anbefalt tiltak

Måle radon, og vurdere tiltak basert på funn.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Spor etter borebiller i eldre trevirke.

Avvik

-

Konsekvens

Svekking av trevirke.

Anbefalt tiltak

Vurdere utskifting av skada trevirke i samband med anna arbeid.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 1 punkt(er) med TG3, 5 med TG2 og 1 med TGIU. Kortfattet oversikt står under «Overordnet faglig vurdering», og fullstendig vurdering under det enkelte punktet.

Signatur og dato

Befaringsdato 21.08.2026

Rapportdato 31.8.2026

Takstmann Aleksander Heen

Tittel Takstmann og byggmester



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VETLEGAREN	Beregnet areal	53.6
Etablert dato	09.05.1919	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	31/150
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	09.05.1919			31/1, 31/150
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6774688.36	417870.6	0	Ja	53.6	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NYGÅRD-BØE HANNE F240375*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ofra 7A 6887 LÆRDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lågøyna 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6887 LÆRDAL	Kirkesogn	07090304 Lærdal
Grunnkrets	108 Lærdalsøyri	Tettsted	5581 Lærdalsøyri
Valgkrets	4 Lærdalsøyri		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	177324736		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 177324736: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	60
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lågøyna 3	H0101	31/150	60	0	0	0	

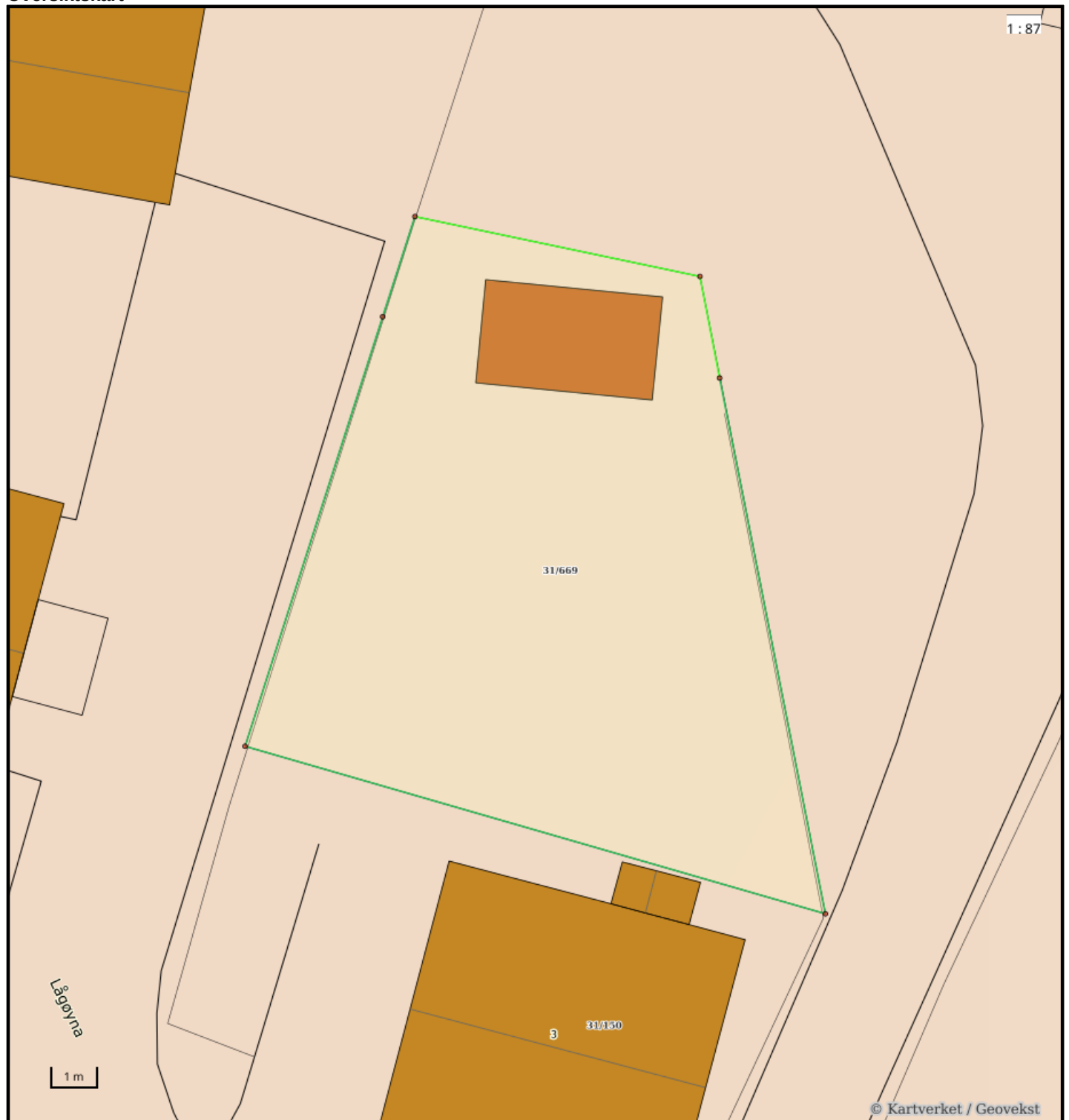
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	26	0	26	0	0	0
H01	1	34	0	34	0	0	0

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Lærdal KNR 4642 - GNR 31 / BNR 669 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

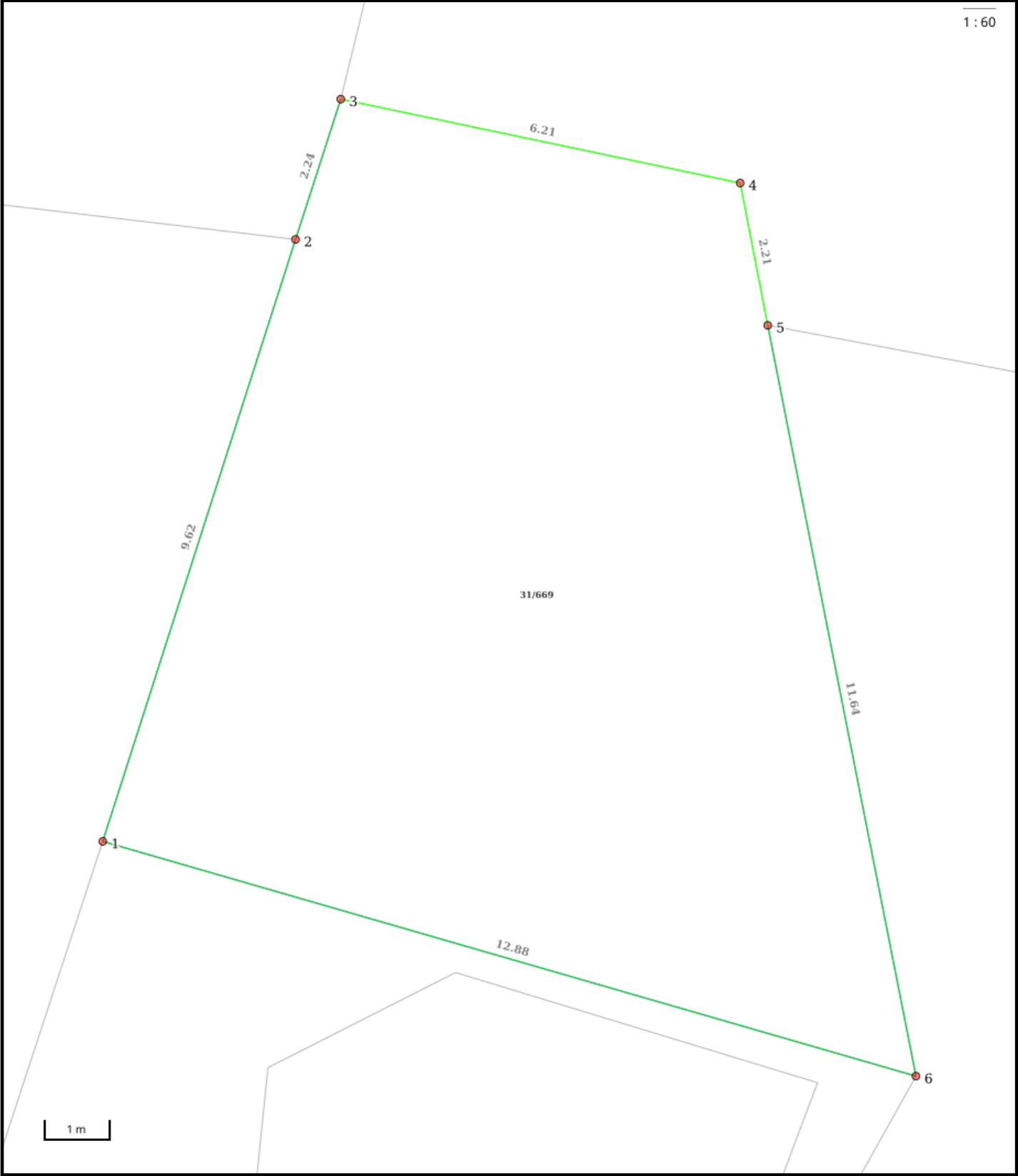
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--------------------|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 116,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 774 693,60	417 862,80	9,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 774 702,99	417 864,88	2,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 774 705,18	417 865,37	6,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 774 704,47	417 871,54	2,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 774 702,35	417 872,16	11,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 774 691,18	417 875,45	12,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Søkeresultater

Tekst

Tegnforklaring

Adressesøk



JordFlomskredAksomhet

Jord_flomskred_aktsomhetsomrader



Steinsprang - Aktsomhetsområder

Utlosningsomrade



UtlosningOmr

Utlopsomrade



UtlopOmr

Skredhendelser

Skredtype

skredType

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

SnoskredAksomhet

S3_snoskred_aktsomhetsomrade





Adresse

Lågøyna 3, 6887 LÆRDAL

Dato for energimerking

31.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-341682

Bygningsskategorie

Småhus

Byggningsnummer

177324736

Gårdsnummer

31

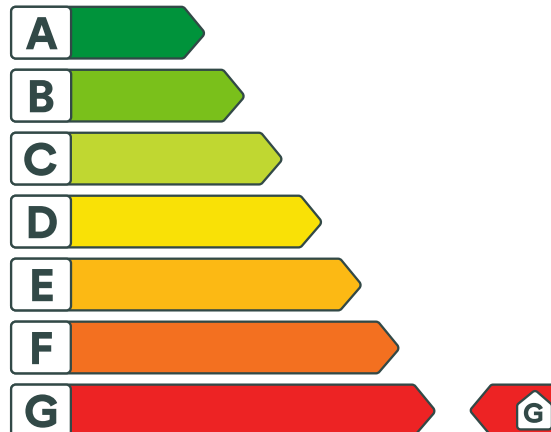
Bruksnummer

150

Seksjonsnummer

—

Brukseiningsnummer

H0101


Energikarakteren

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

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



Boliginformasjone

Byggeår

1870

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarma bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år

614,78 kWh/m²



Lågøyna 3, 6887 LÆRDAL

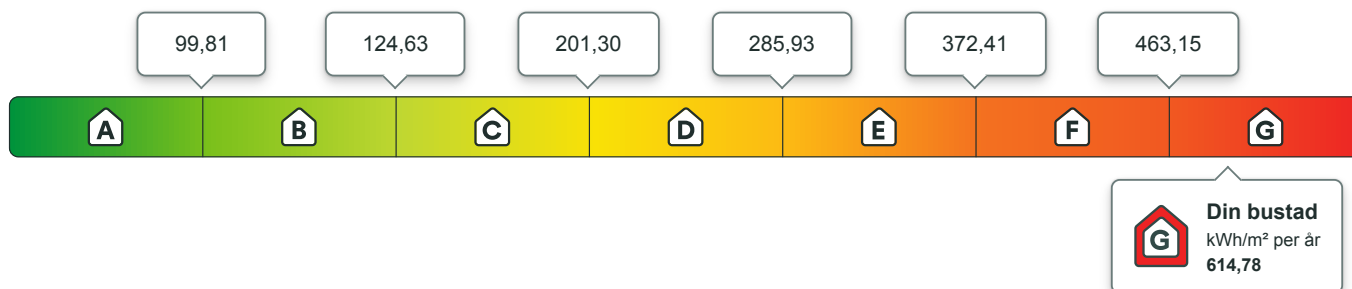


Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

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

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
30 240,89

kWh/m² per år
560,02

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Lågøyna 3, 6887 LÆRDAL



Detaljering

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

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



Lågøyna 3, 6887 LÆRDAL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: 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 10: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

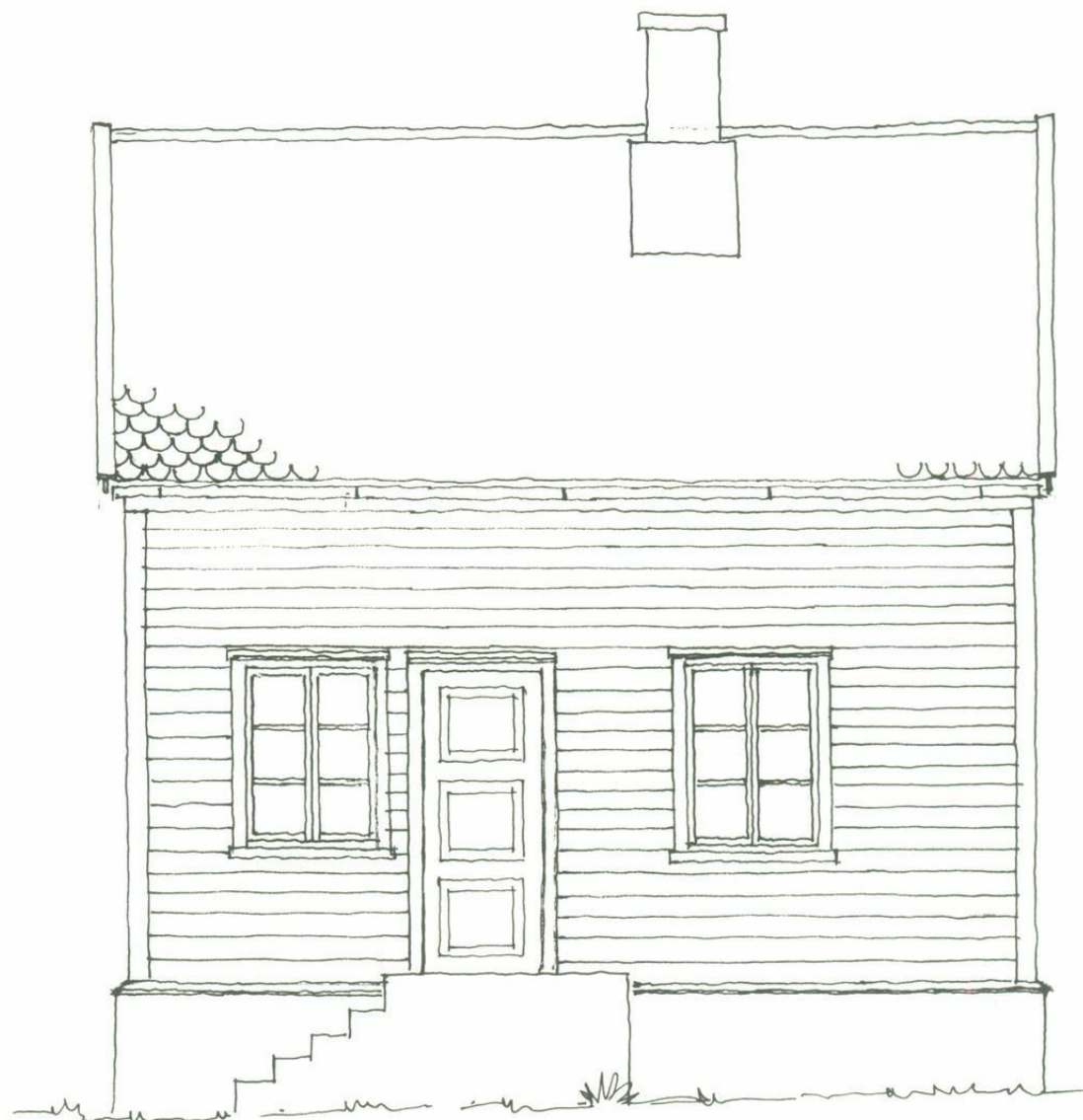
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 25: 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 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

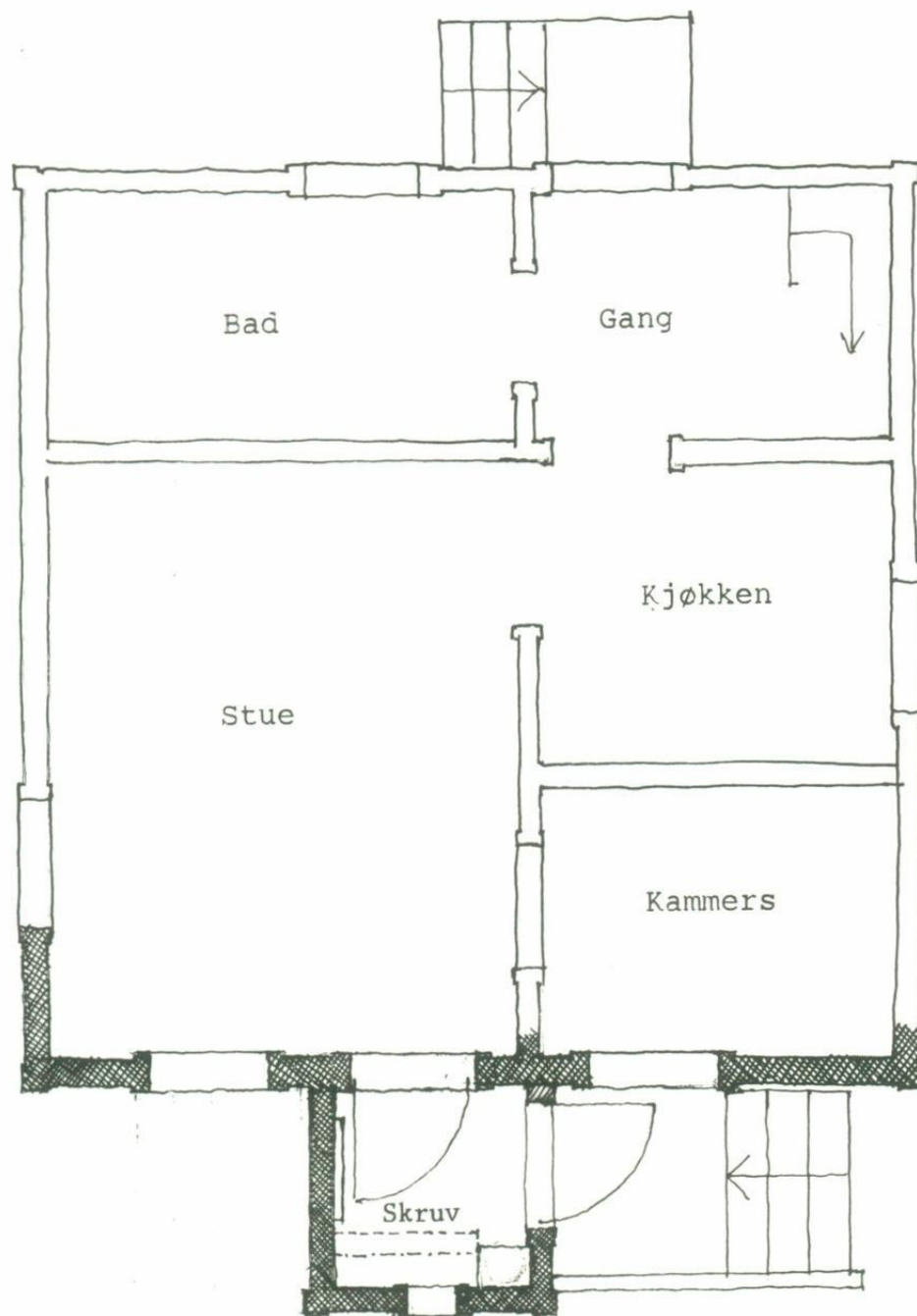
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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



OPPMÅLT I JULI 1995

HUS I b7

BYGNINGSMILJÖER PÅ LÆRDALSÖYRI - BEVARING OG REHABILITERING



Plan (1. etasje) m/ny skruv

FORSLAG TIL NY SKRUV, AUG. 1995

BYGNINGSMILJØER PÅ LÆRDALSØYRI - BEVARING OG REHABILITERING

HUS I b7



FORSLAG TIL NY SKRUV, AUG. 1995

HUS I b7

BYGNINGSMILJØER PÅ LÆRDALSÖYRI - BEVARING OG REHABILITERING



Mot syd

25/8 - 1995
M: 1:250
3

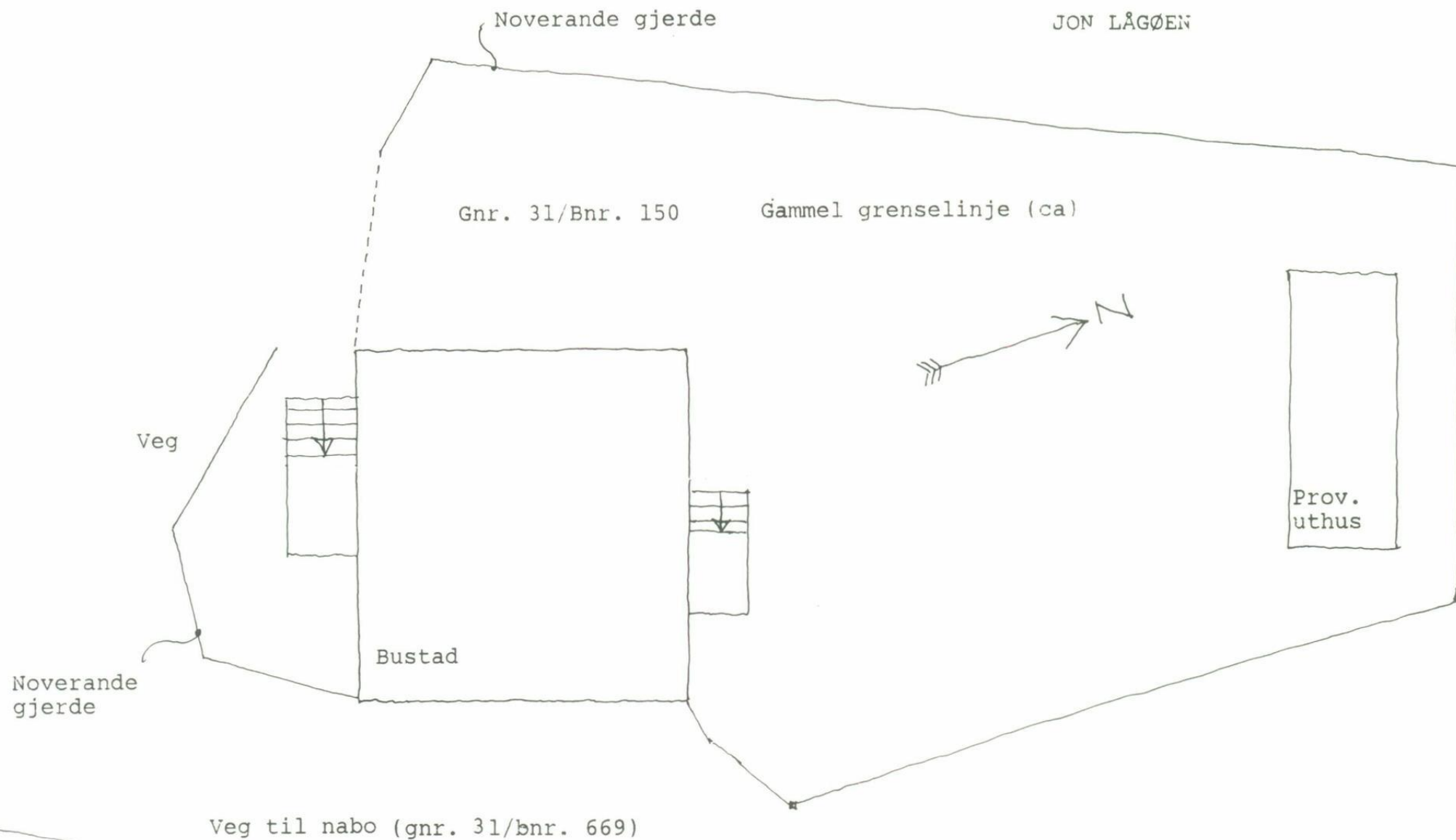
(Mottatt av byggherren august 95.)

Styckdelning & förretning.

Konstrukt eller beskrivelse från

Ejgdomsgrensar : Gnr. 31, Bnr 150.





ANNE MARGRETHE FORTHUN

Mål 1:100

OPPMÅLT I JULI 1995

HUS I b7

BYGNINGSMILJØER PÅ LÆRDALSØYRI - BEVARING OG REHABILITERING

Nytt gjerde

(Noverande gjerde)

JON LÅGØEN

Gnr. 31/Bnr. 150

Veg

Ny
skruv
og
trapp

Port

Bustad

(som no)

Prov.
uthus

Planlagt nytt gjerde

min. 270 cm

Veg til nabo (gnr. 31/bnr. 669)

ANNE MARGRETHE FORTUN

Mål 1:100

FORSLAG TIL NY SKRUV, AUG. 1995

HUS I b7

BYGNINGSMILJØER PÅ LÆRDALSÖYRI - BEVARING OG REHABILITERING

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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](#).

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 retnings-linjer 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

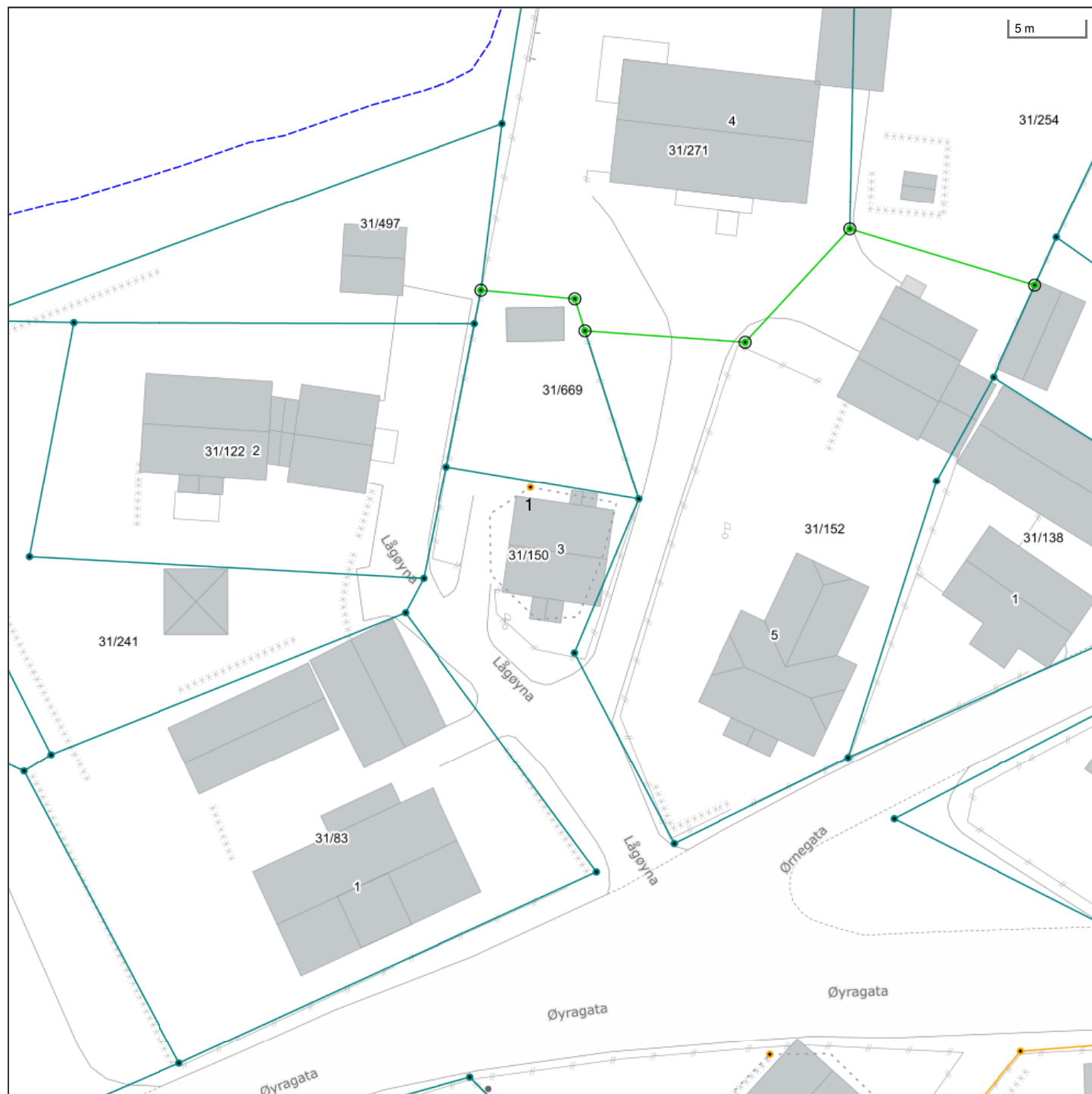
Foretak/juridiske personer

- 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.

Eiendomskart for eiendom 4642 - 31/150//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		53,60 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6774688,36	Øst	417870,6
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6774692,11	417868,33	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	