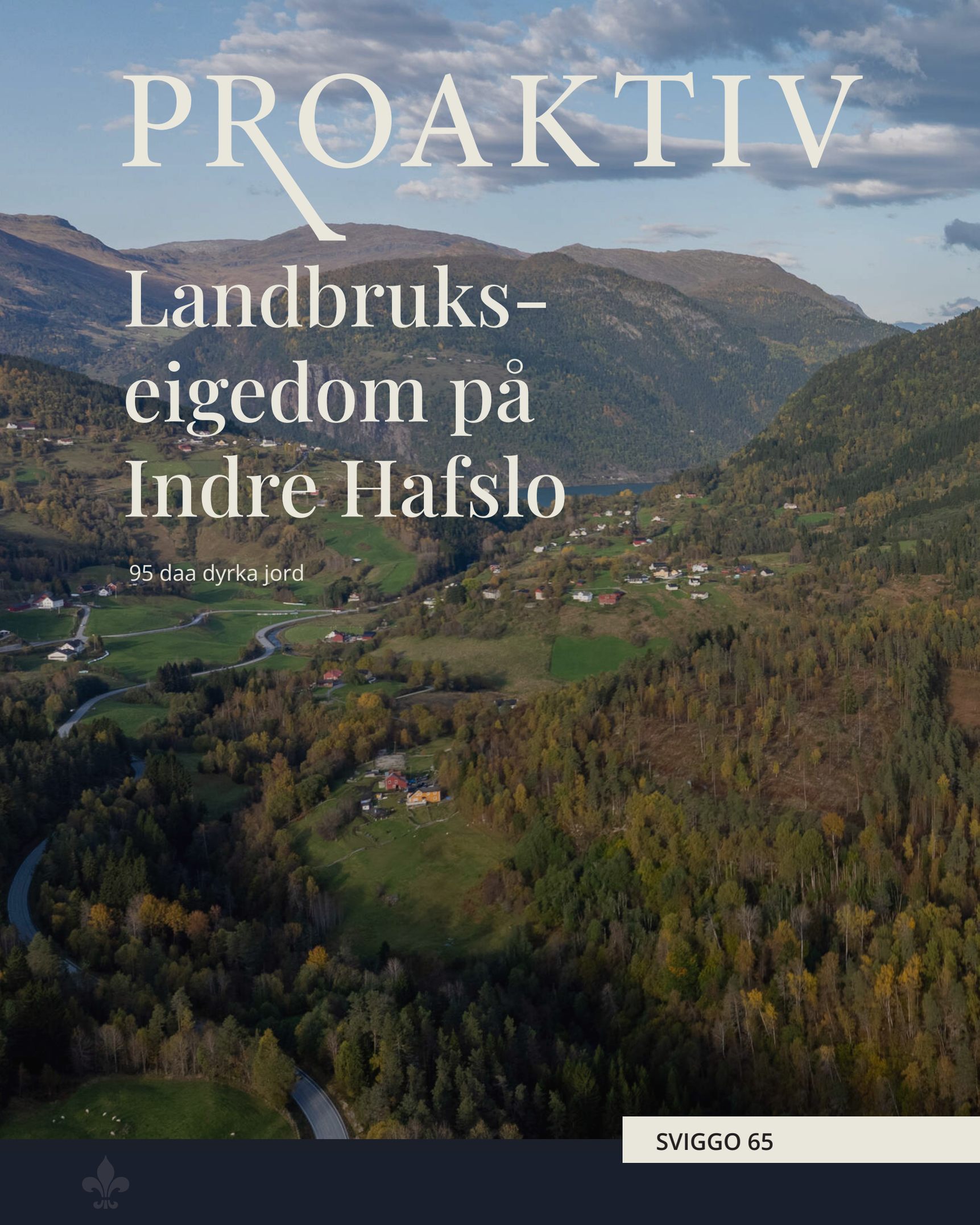


PROAKTIV

Landbruks-eigedom på Indre Hafslo

95 daa dyrka jord

SVIGGO 65



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



INDRE HAFSLO

Landbrukseigedom på Indre Hafslo med 95 daa dyrka jord | Driftsbygning | Våningshuset må rivast

Notater

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA

Gnr./Bnr.: Gnr. 101, bnr. 1, i Luster kommune

Prisantydning: 2.200.000,-

Omkostninger: 56.090,-

Totalpris: 2.256.090,-

Boligtype: Småbruk

Byggeår: 1820

BRA: 278 m²

BRA-i: 278 m²

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmoglegheiter på eige tun.

Tomt: 747496 m²

Rom/soverom: 0/0

INNHOLD

3 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Nærområdet	12 Informasjon om boligen
18 Boligen i bilder	23 Skilleside	24 Kjerneinformasjon	31 Vedlegg

88
Budskjema

”

Eigedomsmeklar MNEF: **Bjarte Haugen**



Bjarte Haugen
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 948 56 528
E-post: bjarte@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Landbrukseigedom på Indre Hafslo med 95 daa dyrka jord | Driftsbygning | Våningshuset må rivast

Garden Sviggum ligg på Indre Hafslo i Luster Kommune og består av 6 gards- og bruksnummer.
Bygningane er våningshus, fjøs og eit stølshus.
Driftsgrunnlaget består av 95 daa dyrka jord, 123 daa innmarksbeite, 393 daa produktiv skog, 80 daa uproduktiv skog og 56,5 daa anna areal og tun.
Tidlegare var det mjølkeproduksjon på garden, men mjølkekvoten vart seld i 2010. I seinare år har det ikkje vore drift på eigedomen.
Eigedommen har bu- og driveplikt.
Ny eigar må søke konsesjon.

Våningshuset er i dag falleferdig og interessentar har ikkje lov til å gå nærmare enn 5 meter inntil huset. Det vil bli satt opp eit gjerde rundt huset.

Visning kun etter avtale med meklar.

Kontakt Bjarte Haugen på
mobil: 948 56 528
eller
epost: bjarte@proaktiv.no
for å avtale tid for synfaring.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



SVIGGO 65

Kommune: *Luster /* ***Område:*** *Indre Hafslo*

Med ein ny bustad følgjer ei ny plassering. På mange måtar kjøper du òg det området rundt har å by på. Butikkar, turområde, avstand til skular og barnehagar, eller studiestader og kulturtilbod. Bur du på rett stad, har du det betre.

Beliggenheit

Garden Sviggum ligg på Indre Hafslo i Luster Kommune. Tunet på eigedomen finn ein ca 125 m.o.h. og med fint utsyn over grenda. Det er kort veg til tur- og friluftsområder.

Det er ca 2,5 km til bygdesentrumet med skule/barnehage og samfunnshus. Det er kort veg til tur- og friluftsområder. Eigedomen har enkel tilkomst med avkøyring frå den kommunale vegen Sviggo.

Det er 6 km til kommunesenteret Gaupne og 24 km til regionsenteret Sogndal. Begge stader med eit utvida tilbod av varer, tenester, jobbar og fritidsaktivitetar. Coop Prix Gaupne ligg 6 min unna, Spar Gaupne 7 min, Pyramiden Butikksenter 7 min og Ditt apotek Luster 7 min.



OFFENTLIG TRANSPORT

Geitaneset kryss Linje 200, 860	10 min 1 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	36 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	145.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Gaupne Post i butikk, PostNord	6 min 6.1 km
Spar Gaupne	7 min

VARER/TJENESTER

Pyramiden Butikksenter	7 min
Ditt apotek Luster	7 min

SPORT

Josvanger ballbane Ballspill, fotball, sandvolleyball	3 min 2.3 km
Indre Hafslo ballbinge Ballspill	4 min 2.4 km
Luster Treningssenter	7 min
NEXT Hafslo	10 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamiliar er det kort avstand til både skule og barnehage. Indre Hafslo oppvekstsenter skule (1-7 kl.) ligg 3 min / 2.3 km unna, og Indre Hafslo barnehage (1-5 år) ligg 3 min / 2.3 km unna. Luster ungdomsskule (8-10 kl.) ligg 8 min / 7 km unna. Gaupne barnehage ligg 7 min / 6.6 km unna.

Området har også fleire aktivitetstilbod i nærleiken. Josvanger ballbane med ballspill, fotball og sandvolleyball ligg 3 min / 2.3 km unna, og Indre Hafslo ballbinge ligg 4 min / 2.4 km unna. Luster Treningssenter ligg 7 min unna, medan NEXT Hafslo ligg 10 min unna.

Offentleg transport er tilgjengeleg frå Geitaneset kryss, 10 min / 1 km frå eigedomen, med linje 200 og 860. Sogndal lufthavn Haukåsen ligg 36 min unna.

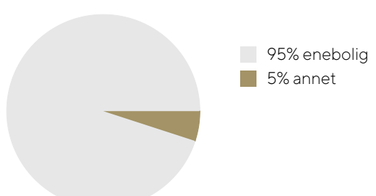
Bebyggelse
Bygningane er våningshus, fjøs og eit stølshus.

Tilkomst
Eigedomen har enkel tilkomst med avkøyring frå den kommunale vegen Sviggo.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Indre Hafslo barnehage - 3 min
Gaupne barnehage - 7 min
Gamlestova barnehage - 11 min

Skule

BOLIGMASSE





Indre Hafslo oppvekstsenter skule (Barneskole) - 3 min
Luster ungdomsskule (Ungdomsskole) - 8 min
Sogndal vidaregåande skule (Videregående skole) - 23 min
Årdal vidaregåande skule (Videregående skole) - 76 min

Sport og trening
Josvanger ballbane - 3 min kjøring
Ballspill, fotball, sandvolleyball
2.3 km

Indre Hafslo ballbinge - 4 min kjøring
Ballspill
2.4 km

Luster Treningssenter - 7 min kjøring
NEXT Hafslo - 10 min kjøring

Skulekrets
Luster

SKOLER

Indre Hafslo oppvekstsenter skule (1-7 kl.) 46 elever, 4 klasser	3 min 2.3 km
Luster ungdomsskule (8-10 kl.) 114 elever, 9 klasser	8 min 7 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	23 min 25.4 km
Årdal vidaregåande skule 286 elever, 17 klasser	1 t 16 min 78.7 km

BARNEHAGER

Indre Hafslo barnehage (1-5 år) 37 barn	3 min 2.3 km
Gaupne barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 6.6 km
Gamlestova barnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 11.2 km







VELKOMMEN TIL SVIGGO 65

Parkering
Gode parkeringsmoglegheiter på eige tun.

Tomtestørrelse
747 496,00 m²

Beskrivelse av tomt
Raudlista arter og nasjonalarter:
Ved skogteigen i Sviggaskredene er det fleire markeringar for naturtypar. Det er ikkje kjend at desse uroar den daglege drifta av eigedomen i følgje vedlagt verditakst.

Sameieområder:
Garden sin andel i felles utmark er skjønnsmessig vurdert til ein verdi av kr 100 000,- Bruket har andel i sameiga gnr 101 bnr 37 som ligg på Sviggafjellet. I nord grensar sameiga til Dalamarki, i aust til bruka på Indre Eikjo, i sør til Molden og i vest til innmarka på Sviggum.
Sameiga er på totalt ca 2728 daa. Om ein legg markskylda for Sviggum totalt sett til grunn, har eigedomen til Arvid Sviggum (bnr 1, 7, 8
og 23) over 45 % andel av sameiga. Dette er opplysningar som må stadfestast/undersøkast nærmare.
I tillegg har bruket andel i felles utmark rundt stølen Brekka på Joranger. Her er andelen av felles utmark ukjend.

Støl:
På grunn av diverse tilkjøp av eigedom, har garden fleire stølar. Den opprinnelege fjellstølen var på Svolsete ca 725 m.o.h. i fjellet opp
mot Molden. Enklaste tilkomst i dag er å køyre til Oppheimshaugen og gå derifrå. Bruket skal ha hatt både sel og fjøs på staden, men kun
murane står igjen. Garden har og stølsrett på (Bruse)Brekka nordvest for Joranger. Selbøen ligg ca 630 m.o.h. og det er i dag
sommarbilveg heilt fram. I følgje bygdeboka for området, stod det framleis eit eldre sel med torvtak på staden tidleg på 2000-talet.
Fjøsen hadde då falle saman. I tilknytning til samme stølsretten, hadde bruket vårstøl på Ulvongo ca 460 m.o.h. og nærmare Joranger. Her står ingen stølshus igjen.

Veg:
Taksten legg til grunn at bruket har vegrett i den private grusvegen frå Opheim til Røyteholet/Midtstølen, samt det private vegnettet på
Sviggo. Det er ikkje kjend kor store andelene er i følgje vedlagt verditakst.

Jord og beite:
Avkastningsverdi på jorda er lagt til grunn. Heile garden er LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. 61,6 daa av jorda har ei helling på mellom 1:5 og 1:3, medan 47,1 daa er brattare enn 1:3. Det brattaste arealet er innmarksbeita. Det føreligg ikkje opplysningar om
grøftingsstatus på jorda. Ut frå stikkprøvar under synfaringa framstår jorda med stor trong for engfornying og ugrasbekjemping. Areala har ikkje vore drifta på fleire år og ny eigar må påreknе å drive engfornying på nesten alt arealet.
Jorda fordeler seg på 3-4 teigar i rimeleg nærheit av tunet. Dei 5 beiteteigane ligg kring tunet og i Sviggahagane.





Skog:
Det er utarbeida skogbruksplan for Sviggum (101/1). Planen er ruleg frå tidleg på 2000-talet. Det er ikkje kjend kor mykje skog som er
teke ut etter at planen vart laga. Skogbruksplanen opplyser om stående kubikkmasse på hhv. 869 m3 gran, 3884 m3 furu og 1050 m3
lauvskog. Gjennomsnittleg tilvekstprosent er på 4,0.
Vegdekninga i området er varierande. Det må truleg byggast meir traktorveg for å
kunne ta ut resterande kubikkmasse. Fordelinga mellom treslaga var 67 % furu, 15 % gran og 18 % lauvskog på planleggingstidspunktet. Fordelinga mellom hogstklassane syner i tabellen over. Arealet som syner produktiv skog i skogbruksplanen
og markslagsklassifiseringa i gardskartet stemmer ikkje overeins. Muligens kan noko skog vere omgjort til innmarksbeite etter at planen
vart laga. Eller at delar av sameiga vart teke med i skogbruksplanen for denne eigedomen. Pt. er det planar om å avvirke ca 1100 m3
hausten/vinteren 2026. Det er ukjend kor mykje pengar som står på skogfondet til garden. Det vert anbefalt å oppdatere skogbruksplanen etter at avvirking sesongen 2026/27 er avslutta.

Det føreligg ein DRIFTS OG TØMMEROMSETNINGSAVTALE med Fram Tre. sjå vedlegg i salsoppgava.
Det er noverande eigar som vil få alle inntekter frå denne avtalen. Det er også noverande eigar som har ansvar for utgiftene.
Planen er å hente ut tømmeret vinteren 2026/2027

Jakt og fiske:
Arealet på garden er opplyst å vere del av felles jaktvald 304 Sviggum. Teljande areal for valdet er på 5116 daa. Ut frå historisk arealkrav på staden, legg ein til grunn at 3 fellingsløyver teoretisk kan knyttast til dette bruket, inkludert andel i felles utmark. Taksten legg til grunn
at eit løyve årleg kan leigast ut for kr 5000,- Med bakgrunn i usikkerheit kring sjukdomstilstand, bestandsutvikling og årleg avskytingsprosent, vert kapitaliseringsrenta sett til 6 %.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Våningshus:
Bygningen er frå 1800-talet og står på gråsteinsmurar med jordkjellar under delar av huset.
Over bakkenivå er bygningen oppført av lafta tømmer med utvendig måla bordkledning i 2,5 etasjes høgde.
Takkonstruksjonen er av sperr og yttertaket er lagt med skifterstein på vestsida og raud teglstein på austsida.
Vatn og straum er fråkobla.
Huset har rasa delvis saman etter ein snøtyngdeskade for nokre år sidan.
Bygningen har i tillegg råteskadar og setningsskadar på grunnmur.

Fjøs:
Driftsbygningen er oppført i 1980 på samme stad som ein tidlegare fjøs. Bygningen står på plasstøypte betongmurar og etasjeskille er av betong. Veggene er oppført av bindingsverk, er isolerte etter byggetida sine krav og har utvendig måla bordkledning. Takkonstruksjonen over husdyrrommet er truleg av takstolar og yttertaket er lagt med stålplater. Taket er over tårnsiloane er oppført av sperretakstolar,
takåsar og yttertaket er lagt med stålplater og deffekte lysplater. I den sørlege enden er det oppført to tårnsiloar av betong. Siloane har
tilkomst via låvebru frå terrengnivå. Det er truleg gjødselkjellar under delar av husdyrrommet. I tillegg vart det bygd ein frittståande
gjødselkum ca 40 m vest for fjøsen, truleg på 1990-talet.

Bygningssakskyndig
Svein Arve Ruud (befaringsdato: Fredag, 14. november 2025)

Samandrag seljars eigenerklæring
Bustaden vart kjøpt i 1974.





SVIGGO 65

Innhald
Garden Sviggum ligg på Indre Hafslo i Luster Kommune og består av 6 gards- og bruksnummer. Bygningane er våningshus, fjøs og eit
stølshus.

Bygningane på garden er generelt i dårleg stand. Bustadhuset framstår med så store skadar at det må rivast og settast opp nytt hus på garden.
Driftsbygningen har noko restverdi, men det må påreknast store utbedringar og ombygging, alt etter kva driftsform som blir valgt
framover.
Stølshuset på Brekka må óg totalrenoverast, om det framleis står er det opplyst i vedlagt verditakst.

Oppsummert ventar det mykje arbeid og store kostnader når framtidig eigar skal sette i stand eigedomen og skape framtidig drift.
Ingen av bygningane på eigedomen er freda, men våningshuset er SEFRAK-registrert.

Driftsgrunnlaget består av 95 daa dyrka jord, 123 daa innmarksbeite, 393 daa produktiv skog, 80 daa uproduktiv skog og 56,5 daa
anna areal og tun. Tidlegare var det mjølkeproduksjon på garden, men mjølkekvoten vart seld i 2010. I seinare år har det ikkje vore drift på eigedomen.

Nabobruka driv med grasproduksjon og husdyrhald med sau og storfe. Jorda på bruket ligg fordelt i fleire teigar i rimeleg nærleik av gardstunet. Jordgrunnlaget ligg noko over middels storleik for gardsbruk i kommunen. Jorda er for tida i dårleg stand pga. manglande drift dei seinare år.

Ny eigar må påreke fornying av jordvegen. Skogen på bruket vart kartlagt for ca 25 år sidan, men skogbruksplanen har manglar i form av av det er teke med for mykje areal i høve dagens gardskart. Truleg står det framleis ein del furuskog, samt noko gran som er planlagd avvirka kommande vinter. Det bør absolutt lagast ny skogbruksplan for bruket, for å kunne planlegge framtidig avvirking og drift av areala.

Det må påreknast meir bygging av driftsvegar for å få ut tømmeret. Resten av skogen er vurdert til ved til eige bruk og noko salg.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm

2. etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm

3. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Areala er oppgjevne av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940 (2023). Eventuelle romnemningar er oppgjevne ut frå faktisk bruk, uavhengig av kva som er godkjent av





bygningsstyresmaktene. Vedlagde planteikningar er ikkje målbare.

Fjøs:
Omtrentleg grunnflate.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Bruket har andel i sameiga gnr 101 bnr 37 som ligg på Sviggafjellet.

Sameiga er på totalt ca 2 728 daa.

Om ein legg markskylda for Sviggum totalt sett til grunn, har eigedomen til Arvid Sviggum (bnr 1, 7, 8 og 23) over 45 % andel av sameiga.

I tillegg har bruket andel i felles utmark rundt stølen Brekka på Joranger.
Her er andelen av felles utmark ukjend.

Taksten legg til grunn at bruket har vegrett i den private grusvegen frå Opheim til Røyteholet/Midtstølen, samt det private vegnettet på Sviggo. Det er ikkje kjend kor store andelene er.

Andre verdier / rettigheter:
Sameieområder kr 100 000.
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsannlegg o.l.) kr 20 000.

Standard
Våningshus:
Våningshuset er oppført på 1800-talet og er i svært dårleg teknisk stand. Vatn og straum er fråkopla.
Bygningen har delvis rasa saman som følgje av ein skade etter stor snøbelastning for nokre år sidan. Det er i tillegg registrert råteskadar og setningsskadar i grunnmuren.
Bygningen vert vurdert som eit rivingsobjekt og må rivast.
All riving skal søkast. Merk at Våningshuset er sepfrak-registrert.

Fjøs:
Driftsbygningen er oppført i 1980 på samme stad som ein tidlegare fjøs.
1. etasje av driftsbygningen inneheld tankrom, mjølkerom og kontor i tillegg til husdyrrom innreia for storfehald med båsar og bingar. Under låvebrua i sør er det fôrsentral. 2. etasje inneheld låvebru med tilkomst til tårnsiloane, samt noko lagerareal. Det har ikkje vore vesentleg dyrehald i bygningen etter 2010, då mjølkeproduksjonen vart avvikla.



Etter år 2034 vil det ikkje lenger vere lovleg å halde storfe på bås. Bygningen treng soleis ei ombygging til lausdrift eller til anna dyreslag, alt etter kva ny eigar vel slags driftsform. Det må påreknast betydeleg oppgradering av bygningen. Gjødselkummen er ikkje tømt på mange år og det må påreknast tømming av denne, samt ettersyn av samanføyingar, armering m.m.

Info strømforbruk
Vi har ikkje motteke opplysningar om straum då straumen er fråkopla våningshuset.

Det er ikkje utarbeidd energiattest for våningshuset. Seljar opplyser at bygningen har omfattande skadar som følgje av stor snøbelastning, og at huset må rivast.

Hvitevarer
Det følgjer ikkje med kvitevarer i dette salet.

Modernisering og påkostninger
Våningshus:
1858: Tilbygg/ ombygging: Huset vart forlenga og heva.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
747 496,00 m²

Beskrivelse av tomt
Raudlista arter og nasjonalarter:
Ved skogteigen i Sviggaskredene er det fleire markeringar for naturtypar. Det er ikkje kjend at desse uroar den daglege drifta av
eigedomen i følgje vedlagt verditakst.

Sameieområder:
Garden sin andel i felles utmark er skjønnsmessig vurdert til ein verdi av kr 100 000,- Bruket har andel i sameiga gnr 101 bnr 37 som ligg på Sviggafjellet. I nord grensar sameiga til Dalamarki, i aust til bruka på Indre Eikjo, i sør til Molden og i vest til innmarka på Sviggum.
Sameiga er på totalt ca 2728 daa. Om ein legg markskylda for Sviggum totalt sett til grunn, har eigedomen til Arvid Sviggum (bnr 1, 7, 8
og 23) over 45 % andel av sameiga. Dette er opplysningar som må stadfestast/undersøkast nærmare.
I tillegg har bruket andel i felles utmark rundt stølen Brekka på Joranger. Her er andelen av felles utmark ukjend.

Støl:
På grunn av diverse tilkjøp av eigedom, har garden fleire stølar. Den opprinnelege fjellstølen var på Svolsete ca 725 m.o.h. i fjellet opp
mot Molden. Enklaste tilkomst i dag er å køyre til Oppheimshaugen og gå derifrå. Bruket skal ha hatt både sel og fjøs på staden, men kun
murane står igjen. Garden har og stølsrett på (Bruse)Brekka nordvest for Joranger. Selbøen ligg ca 630 m.o.h. og det er i dag
sommarbilveg heilt fram. I følgje bygdeboka for området, stod det framleis eit eldre sel med torvtak på staden tidleg på 2000-talet.
Fjøsen hadde då falle saman. I tilknytning til samme stølsretten, hadde bruket vårstøl på Ulvongo ca 460 m.o.h. og nærmare Joranger. Her står ingen stølshus igjen.

Veg:
Taksten legg til grunn at bruket har vegrett i den private grusvegen frå Opheim til Røyteholet/Midtstølen, samt det private vegnettet på
Sviggo. Det er ikkje kjend kor store andelene er i følgje vedlagt verditakst.

Jord og beite:
Avkastningsverdi på jorda er lagt til grunn. Heile garden er LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. 61,6 daa av jorda har ei helling på mellom 1:5 og 1:3, medan 47,1 daa er brattare enn 1:3. Det brattaste arealet er innmarksbeita. Det føreligg ikkje opplysningar om
grøftingsstatus på jorda. Ut frå stikkprøvar under synfaringa framstår jorda med stor trong for engfornying og ugrasbekjemping. Areala har ikkje vore drifta på fleire år og ny eigar må påreke å drive engfornying på nesten alt arealet. Jorda fordeler seg på 3-4 teigar i rimeleg nærheit av tunet. Dei 5 beiteteigane ligg kring tunet og i Sviggahagane.



Skog:
Det er utarbeida skogbruksplan for Sviggum (101/1). Planen er ruleg frå tidleg på 2000-talet. Det er ikkje kjend kor mykje skog som er
teke ut etter at planen vart laga. Skogbruksplanen opplyser om stående kubikkmasse på hhv. 869 m3 gran, 3884 m3 furu og 1050 m3
lauvskog. Gjennomsnittleg tilvekstprosent er på 4,0.
Vegdekninga i området er varierande. Det må truleg byggast meir traktorveg for å
kunne ta ut resterande kubikkmasse. Fordelinga mellom treslaga var 67 % furu, 15 % gran og 18 % lauvskog på planleggingstidspunktet. Fordelinga mellom hogstklassane syner i tabellen over. Arealet som syner produktiv skog i skogbruksplanen
og markslagsklassifiseringa i gardskartet stemmer ikkje overeins. Muligens kan noko skog vere omgjort til innmarksbeite etter at planen
vart laga. Eller at delar av sameiga vart teke med i skogbruksplanen for denne eigedomen. Pt. er det planar om å avvirke ca 1100 m3
hausten/vinteren 2026. Det er ukjend kor mykje pengar som står på skogfondet til garden. Det vert anbefalt å oppdatere skogbruksplanen etter at avvirking sesongen 2026/27 er avslutta.

Det føreligg ein DRIFTS OG TØMMEROMSETNINGSAVTALE med Fram Tre. sjå vedlegg i salsoppgava.
Det er noverande eigar som vil få alle inntekter frå denne avtalen. Det er også noverande eigar som har ansvar for utgiftene.
Planen er å hente ut tømmeret vinteren 2026/2027

Jakt og fiske:
Arealet på garden er opplyst å vere del av felles jaktvald 304 Sviggum. Teljande areal for valdet er på 5116 daa. Ut frå historisk arealkrav på staden, legg ein til grunn at 3 fellingsløyver teoretisk kan knyttast til dette bruket, inkludert andel i felles utmark. Taksten legg til grunn
at eit løyve årleg kan leigast ut for kr 5000,- Med bakgrunn i usikkerheit kring sjukdomstilstand, bestandsutvikling og årleg avskytingsprosent, vert kapitaliseringsrenta sett til 6 %.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Ny eigar må pårekne kommunale avgifter og gebyr til mellom anna vatn, avløp, renovasjon og feiing, der dette er aktuelt.

Luster kommune har per i dag ikkje eigedomsskatt.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedteke ein ny modell for berekning av formuesverdi for bustad. Den nye berekningsmodellen fastset bustadverdiar basert på grunnkrinsar i staden for kommunar, og skal nyttast frå og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at marknadsverdien vert sett høgare eller lågare enn tidlegare, og inneber at både seljar og meklar kan nytte tal som ikkje nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salsoppgåva vert utarbeidd.
Det vert difor teke atterhald om at formuesverdien kan verte endra og eventuelt auke ved endeleg fastsetjing i skatteåret.
For primærbustad utgjer formuesverdien 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstig dette beløpet.
For sekundærbustad utgjer formuesverdien 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Andre utgifter

Kjøpar må pårekne faste og løpande utgifter til mellom anna straum, internett, innbuforsikring og kommunale avgifter. Storleiken på utgiftene vil variere etter forbruk og individuelle avtalar.

Diverse
- Teikningar:
Det føreligg ikkje teikningar for våningshuset.

- Driftseininga har eit skyldtal på 13.17 etter den gamle ordninga med matrikkelskyld. Ordninga forsvann i 1980 då "Delingslova" vart
innførd. "Skylda" vert framleis brukt i enkelte samanhengar som utrekning av fallrettar, for å finne eigarprosent i grunneigarlag osv.

- Jordleigeprisane i området ligg på mellom kr 0,- og kr 400,- for god jord nytta til grasproduksjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det føreligg ikkje ferdigattest/mellombels bruksløyve for våningshuset.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Sjå vedlagde grunnboksutskrifter for oversikt over tinglyste hefte og rettar som er registrerte på eigedomane, og som følgjer med ved overskøyting til ny heimelshavar.

Grunnboksutskriftene gjeld følgjande eigedomar:
Gnr. 101 bnr. 1
Gnr. 101 bnr. 8
Gnr. 96 bnr. 13
Gnr. 101 bnr. 7
Gnr. 101 bnr. 23
Gnr. 95 bnr. 17

Regulerings- og arealplaner
Alt areal på eigedomen er avsett som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.

Vei/Vann/Avløp
Eigedomen er tilknytta kommunalt anlegg for vatn (bygningane er for tida fråkobla vassverket).
Eigedomen har privat avløpsanlegg i form av septiktank med spreiegrøfter/sandfilteranlegg etter byggetida sine krav.

Kommunen kan kreve nytt gebyr for å kople seg på vatnet.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eigedomen. Dette gjeld alle bebygde eigedomar i alle kommunar i Norge. På eigedomen 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 eigedomen ved sal og kan ikkje slettast.

Radonmåling
Delar av eigedomen ligg i følgjande områder med aktomheitsgrad i følgje vedlagt NGU radonkart:

Gnr. 101 Bnr. 1: Middels
Gnr. 101 Bnr. 8: Ikkje registrert
Gnr. 96 Bnr. 13: Høg
Gnr. 101 Bnr. 7: Middels
Gnr. 101: Bnr. 23: Middels
Gnr. 95 Bnr. 17: Høg

Adgang til utleie
Det er ikkje kjent at det ligg føre offentlegrettslege reglar som er til hinder for at heile eigedomen vert leigd ut.

Det er krav om forsvarlege radonnivå i utleigebustader. I dei tilfella der det ikkje særskilt er opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særskilt merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

Sjå http://www.nrpa.no for nærare informasjon.

Grunnboksdato
Mandag, 2. november 2026

Verneklasse/SEFRAK
Ingen bygningar på eigedomen er freda.
Kun ein bygning er SEFRAK-registrert: Våningshuset.
SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit landsdekkjande register over eldre bygningar og andre kulturminne. SEFRAK-registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart ståande bygningar bygde før 1945 registrerte, medan det for resten av landet vart registrert bygningar bygde før 1900. I alt er det registrert ca 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

Konsesjon
Eigedomen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslova sin § 4 då den er bebygd og har meir enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og eit samla areal på meir enn 100 daa.
Konsesjonsplikta medfører at ein kjøpar må søke kommunen - der eigedomen ligg- om løyve
(konsesjon) til å få kjøpe og eige eigedomen. Ved eit fritt salg vil det vere priskontroll jf. Konsesjonslova sin § 9 og § 9 a samt rundskriv då eigedomen er bebygd med meir enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I slike tilfeller skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innanfor regelverket i konsesjonslova med rundskriv. Viss kjøpar overtek i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonslova, er det ikkje priskontroll og
ein søker om konsesjonsfridom.

Eigedomen kan omsetjast fritt på den opne marknaden, men kjøpar må søke konsesjon. Kjøpar pliktar å søkje konsesjon på eiga rekning på eigedomen utan opphald etter aksept av bod.

Konsesjonsrisiko:
Seljar har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a.

Seljar kan i så fall fri seg frå avtalen ved skriftleg melding til meklar. Partane kan ikkje fremme krav mot kvarandre som følge av slik oppseiing av avtalen.

Konsesjonsnektelse inntreff når klagefristen for det opprinnelege konsesjonsvedtaket er utløpt utan at vedtaket er påklaga. Dersom vedtaket påklagast, og klageinstansen ikkje har omgjort vedtaket til fordel for klagar innan 6 månader etter at det påklaga vedtaket blir truffe er dette å betrakte som konsesjonsnektelse som utløyser tilsvarande rett til å frigjere seg frå avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon vert nekta med grunnlag i konsesjonslova øvrige bestemmelsar, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Dersom konsesjon på dette grunnlag vert nekta, skal oppgjeret likevel gjennomførast, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men då to månader etter at endeleg avslagsvedtak er truffe. Endeleg avslagsvedtak inneber at alle klagemulegheiter i forvaltninga er uttømt.

I staden for vilkåret om at kjøpars skøyte på eigedomen er tinglyst (punkt 4.1 annet ledd nr. 5) er det i desse tilfella eit vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøpar har fått nødvendig sikkerheit for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eigedomen eller at det blir einigheit mellom partane om anna sikkerheit. Pantet vil få prioritet etter pant til fordel for kjøpars långivar. Seljar skal også utstede og tinglyse urådighetserklæring til fordel for kjøparen, jf. punkt 4.4 tredje ledd.

Seljar forpliktar seg til lojalt å medverke til at det vert etablert sikkerheit for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpars pantedokument på eigedomen, og at kjøpar kan disponere over eigedomen, blant anna gjennom vidaresal. Sjå for øvrig punkt 4.4 tredje ledd.

Seljar skal utstede generalfullmakt til kjøpar slik at han kan råde fritt over eigedomen.
Partane gir herved meklar fullmakt til å oversende kjøpekontrakten til forretningsførar og kjøpars bank ved forespørsel frå desse.

Merk at offentleg gebyr for søknad om konsesjon vil komma som tillegg.

Buplikt
Reglane om buplikt ligg i konsesjonslova sine § 5, 6 og 11. Det er lovpålagt buplikt (familiær) på eigedomen etter konsesjonslova sin § 5
andre ledd då den har meir enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og meir enn 500 daa produktiv skog. Den lovpålagde buplikta krev også at eigedomen har eller har hatt heilårs busetting dvs at det er eit bebueleg hus. Lovpålagd buplikt inntreffer når kjøpar kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøpar må busette seg på eigedomen innan 1 år og bu der samanhengande i 5 år med folkeregisteradresse.
Viss ein ikkje ønskjer å busette seg eller ønskjer utsetting, må ein søke konsesjon med formål om fritak eller utsetting. Ein kjøpar kan i leggast buplikt som eit konsesjonsvilkår etter konsesjonslova sin § 11 ved eit konsesjonspliktig (fritt) salg dvs
utanfor definert familie.
Driftseininga på Sviggum har for tida ikkje bustadhus. Potensielle kjøparar bør ta kontakt med kommunen for å avklare korleis dette vil bli handtert i ein konsesjonssøknad.

Driveplikt
Driveplikta gjeld heile eigartida for alt jordbruksareal, jmfr. Jordlova §8.

Odelsrett
Ifølgje arealgrunnlaget på gardskart.nibio.no pr 21.08.2026, oppfyller eigedomen dagens arealkrav i Odelsloven jmfr. Odelslovens § 2
(meir enn 35 daa full- og overflatedyrka jord, eller meir enn 500 daa produktiv skog).

Dei odelsberettiga som me har vore i kontakt med har sagt frå seg odelsretten.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 200 000,00 (Prisantydning)

_____
2 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

55 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
56 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
2 256 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjer merksam på at totalsummen ovanfor er berekna med utgangspunkt i ein kjøpesum tilsvarande prisantydninga. Det vert teke atterhald om endringar i gebyr.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen med tillegg av omkostningar skal vere

disponibel på klientkontoen til meklar innan overtaking. Normalt inneber dette at fullt oppgjer må vere innbetalt på klientkontoen til meklar seinast to yrkedagar før avtalt overtakingsdato.

Eventuelle vilkår knytte til innbetalinga, til dømes pantedokument som skal tinglysast til fordel for banken til kjøpar, må vere meklar i hende i god tid før overtaking kan finne stad.

Kjøpesummen skal betalast inn frå norsk finansinstitusjon og/eller frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell eigenkapital skal betalast inn som éi samla innbetaling frå kjøpar sin eigen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eigedomsmeklingsføretak har lovpålagd forsikring av klientmidlar avgrensa oppover til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikra med inntil kr 15 mill. Dersom kjøpar sin låneinstitusjon krev tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 mill., må kjøpar sjølv eller kjøpar sin låneinstitusjon dekkje kostnadene knytte til dette.

Lovanvendelse
Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til meklar, den bygningssakkunnige sin tilstandsrapport, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Kartverket og andre tilgjengelege kjelder. Seljar har godkjent salsoppgåva.

Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar vert rekna for å kjenne til forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta, og slike forhold kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig, før bod vert gitt. Ein kjøpar som vel å kjøpe eigedomen usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko vedkomande burde ha vorte kjend med ved ei undersøking. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at interessentar rådfører seg med eigedomsmeklar eller eigne rådgjevarar før det vert lagt inn bod.

Ein bustad som har vore i bruk ei viss tid, vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring, er innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Rettane og pliktene til kjøpar og seljar vert regulerte av avtalen mellom partane, samt informasjonen som har vore tilgjengeleg for kjøpar i samband med handelen. Avtalen vert utfylt av avhendingslova, og det gjeld ulike avtalevilkår avhengig av om kjøpar er forbrukarkjøpar eller ikkje. Dette er nærare skildra nedanfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, annleis enn bod frå ein forbrukar. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er det moglege mangelsansvaret til seljar avgrensa fordi eigedomen vert seld «som han er». Seljar kan ikkje ta «som han er»-atterhald overfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar, kan verte føretrekt fordi avgrensinga i mogleg mangelsansvar kan ha ein eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eit kvart bod og er til dømes ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet. Bodgivar skal i bodskjemaet gi eigenerklæring om bodgivar er forbrukar eller næringsdrivande/person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukarkjøp – definisjon
Med forbrukarkjøp meiner ein kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller dersom det ligg føre brot på føresegnene i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav.
Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det verka inn på avtalen at opplysninga ikkje vart gitt, eller dersom uriktige opplysningar ikkje vert retta i tide på ein tydeleg måte.
Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 m².
Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje-forbrukar (næringsdrivande) – definisjon
Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd, vert kjøpet ikkje rekna som eit forbrukarkjøp.

Ikkje-forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som han er», og ansvaret til seljar utover det som konkret er avtalt, er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og om arealsvikt ved bustaden utgjer ein mangel, vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjonen om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld òg for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Interessentar og kjøpar må akseptere at seljar og meklar nyttar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

Dersom kjøpar er utanlandsk statsborgar, er det krav om at vedkomande har eit såkalla D-nummer som erstatning for norsk fødselsnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendast til Kartverket samtidig med innsending av skøytet for tinglysing. Skøytet vert liggjande hos Kartverket fram til kjøpar har fått D-nummer frå Skatteetaten. Når Kartverket har motteke D-nummeret frå Skatteetaten, vert skøytet tinglyst.

Rekvisisjon av D-nummer i samband med tinglysing av skøyte vil ofte medføre at oppgjer og utbetaling til seljar vert forseinka med nokre veker. Kjøpar må i slike tilfelle anten ta atterhald i bodet om forseinka utbetaling til seljar, eller vere førebudd på å dekkje forseinkingsrenter til seljar. Kontakt ansvarleg meklar for informasjon før bodgiving.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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.

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet.
Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjeret.
Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført, og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik det er avtalt i kontrakten.
Det er ein føresetnad at skøytet vert tinglyst i namnet til kjøpar.
Dersom interessentar mot formodning ikkje ønskjer tinglysing av skøytet, må det takast atterhald om dette i kjøpstilbodet.

Budgivning
Bod kan leggjast inn via knappen «Gi bud» i nettannonsen eller via heimesida. Ved elektronisk bodgiving kan bod leggjast inn trygt og enkelt med BankID. Meklar kan òg kontaktast for å få tilsendt bodskjema. Bodskjema ligg også i salsoppgåva.

All bodgiving må skje skriftleg. Ta kontakt med meklar dersom det er behov for hjelp til å gi bod.

Eigedomsmeklar skal leggje til rette for ei forsvarleg gjennomføring av bodrunden og kan ikkje vidareformidle bod med kortare akseptfrist enn kl. 12.00 første yrkedag etter siste annonserte vising. Etter kl. 11.30 tilrår vi ein akseptfrist på minimum 30 minutt.

Meklar kan ikkje formidle bod med atterhald om at bodet eller atterhald i bodet skal haldast skjult (hemmeleg) for andre bodgivarar og interessentar.

Meklar tek ikkje ansvar for forseinkingar på straum- eller telenettet. Under bodrunden kan akseptfristane kortast inn ved mottak av nye bod. Akseptfristen frå kjøpar er absolutt. Det inneber at dersom seljar vel å akseptere bodet, må kjøpar få melding om aksept innan akseptfristen går ut.

Dersom du ventar med å gi bod til tett opp mot akseptfristen, er det ein reell risiko for at eigedomen kan verte seld før bodet ditt kjem fram til meklar.

Boligselgerforsikring
Seljar har ikkje teikna bustadseljarforsikring.
Eigenerklæringsskjemaet til seljar følgjer likevel som vedlegg til salsoppgåva.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøparar har høve til å teikne bustadkjøparforsikring.
Vedlagt salsoppgåva følgjer informasjon om bustadkjøparforsikring frå Söderberg & Partners.

Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vert oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra.

Les meir om bustadkjøparforsikring i det vedlagde materiellet eller på nettsida til Söderberg & Partners.

Innbo og løsøre
Takstmann har utarbeida ei prisliste på maskiner og utstyr som ligg vedlagt i salsoppgava.
Det er kjøpar som får førsterett til å kjøpe utstyret.

Anna lausøre som befinn seg på eigedommen følgjer med.
Eigendommen blir overlevert slik den framstår ved visning.

Eier
Arvid Konrad Sviggum v/fullmektig

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjer merksam på at vi lagrar personopplysningar om interessentar, bodgjevarar og kjøparar. Vidare opplyser vi om at høvet til å få sletta eigne personopplysningar er avgrensa, som følgje av at eigedomsmeklarføretak har plikt til å oppbevare kontraktar og dokument i minst 10 år, jf. eigedomsmeklingsforskrifta.

Du kan lese meir om korleis vi behandlar personopplysningar i personvernerklæringa vår på https://proaktiv.no/personvernerklæring.

Hvitvaskingsreglene
Det følgjer av lov om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering at meklarføretaket er forplikta til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partane i handelen. For oppdragsgivar skjer dette i samband med inngåing av oppdraget, og for kjøpar ved kontraktsinngåing.
Dersom slik kundekontroll ikkje kan gjennomførast, er meklarføretaket pålagt å avstå frå å gjennomføre oppgjeret. Partane er sjølve ansvarlege for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, utan at det kan gjerast gjeldande kontraktsrettsleg ansvar overfor meklarføretaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedlegga er ein del av den komplette salsoppgåva. Det er viktig at interessentar set seg grundig inn i vedlegga og kontaktar meklar dersom dei har spørsmål, før bod vert gitt.

Dato salgsoppgave
13.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Proaktiv Meklerhuset Sogn — Oppdragsnr.: 116026 0072

Adresse: SVIGGO 65

Postnr. ____ Sted ____

Når kjøpte du boligen? 1974 Hvor lenge har du bodd i boligen? 52 År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? ____ Polise/avtalenr. ____

Selger 1 Fornavn: ARVID KOURAD Etternavn: SVIGGUM v Fullmektig OLE JAN SUNDEXXN

Selger 2 Fornavn: ____ Etternavn: ____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?**
   ☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse ____
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse ____
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om elendommen, vil selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- **mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)**

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

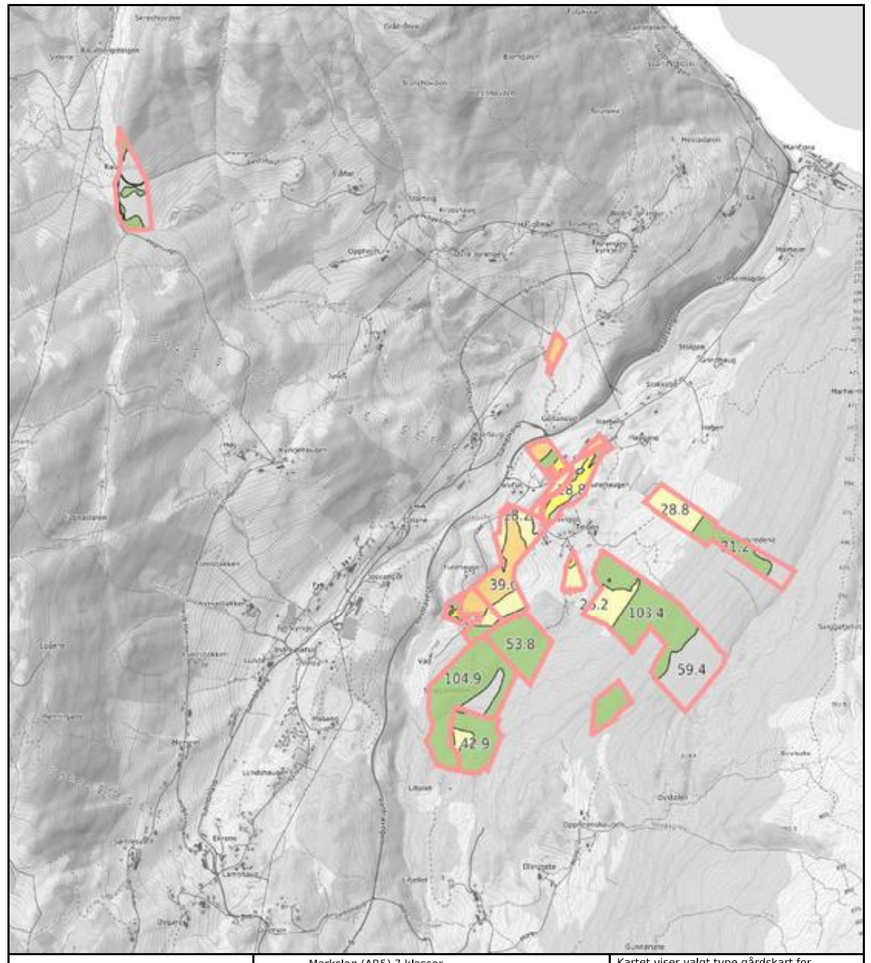
Dato 13.10.2026		Sted SOGNDAL

Signatur selger 1: for Arvid Sviggum

Signatur selger 2:

Jan Sviggum e.f.

4



0 200 400 600m
Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.11.2026 10:03
Eiendomsdata verifisert: 12.11.2026 10:01

GÅRDSKART 4644-101/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
95/17/0-96/13/0-101/1/0 m.fl.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	68.8	
	Overflatedyrka jord	26.7	
	Innmarksbeite	123,1	218,6
	Produktiv skog *	393.7	393.7
	Annet markslag	128.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	6,5	135,4
	Ikke kartlagt	0,0	0,0
	Sum	747.7	747.7

* 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 gjenkjennelse. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Driftssenterpunkt
- Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser
- Grense

Festingdalen 11.11.2026

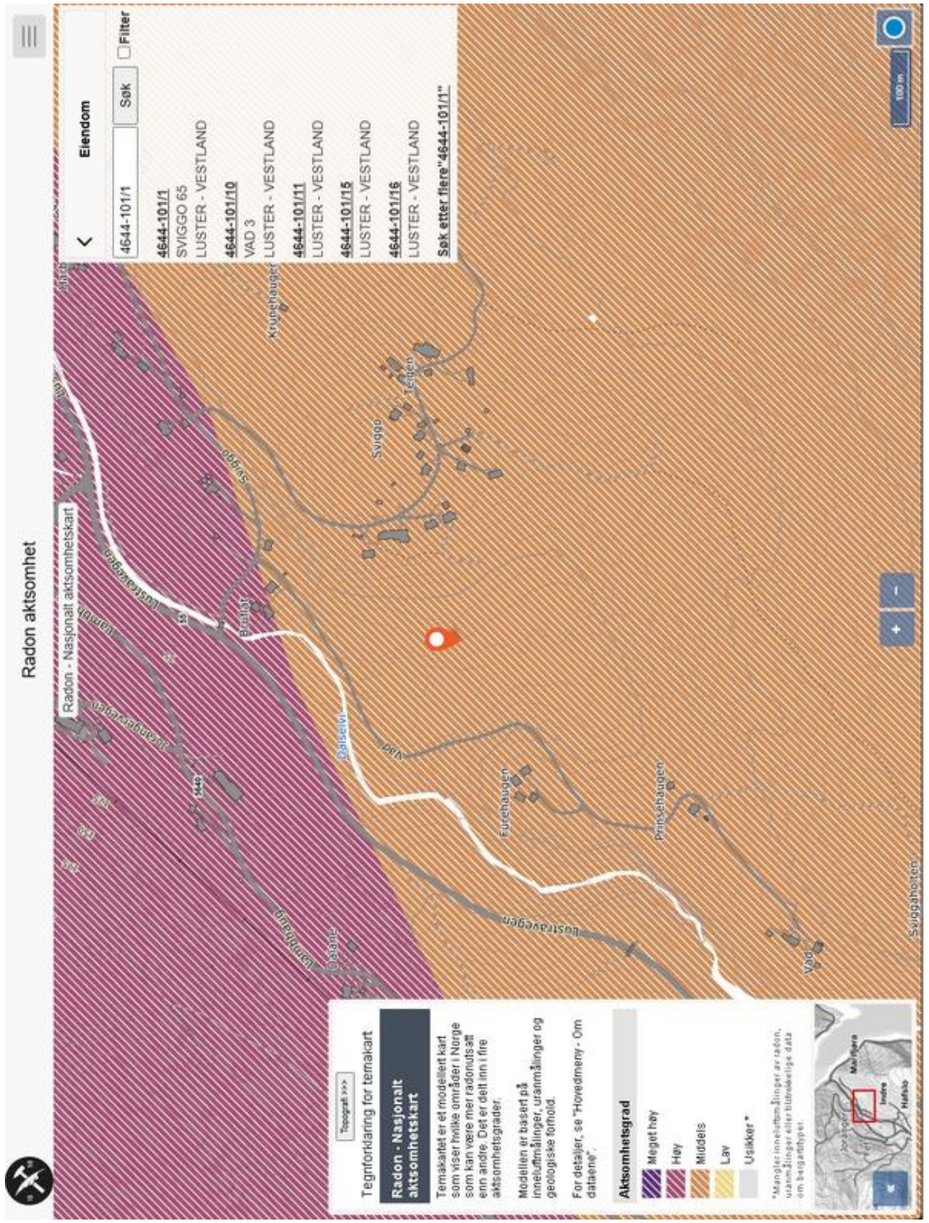
KOMMUNE	4644	**GNR**	101	**BNR**	1	**FNR**	0	**SNR**	0
EIER	Sviggum Arvid Konrad								
EIENDOM/GATE	Sviggo 65, 6873 Marifjøra								

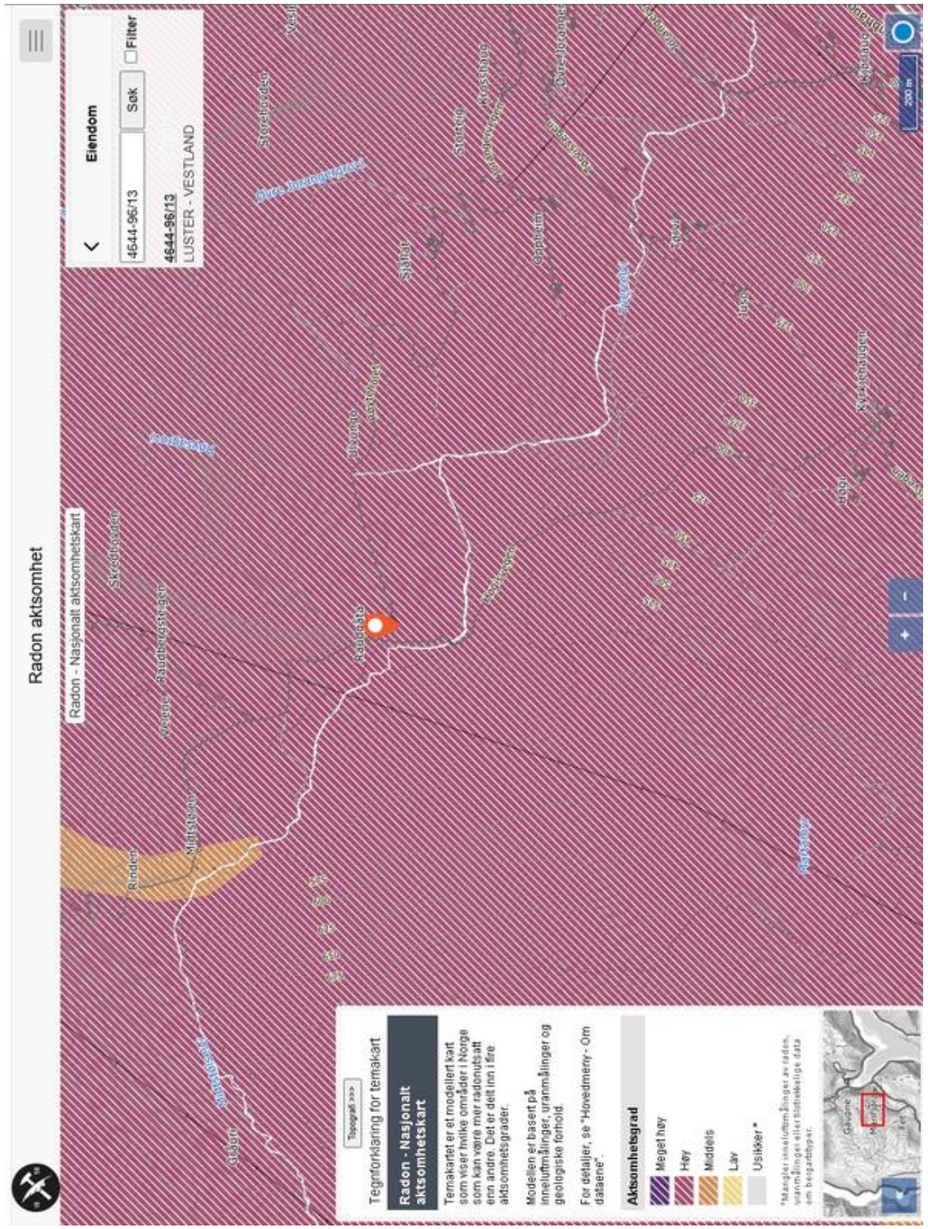
Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	x		

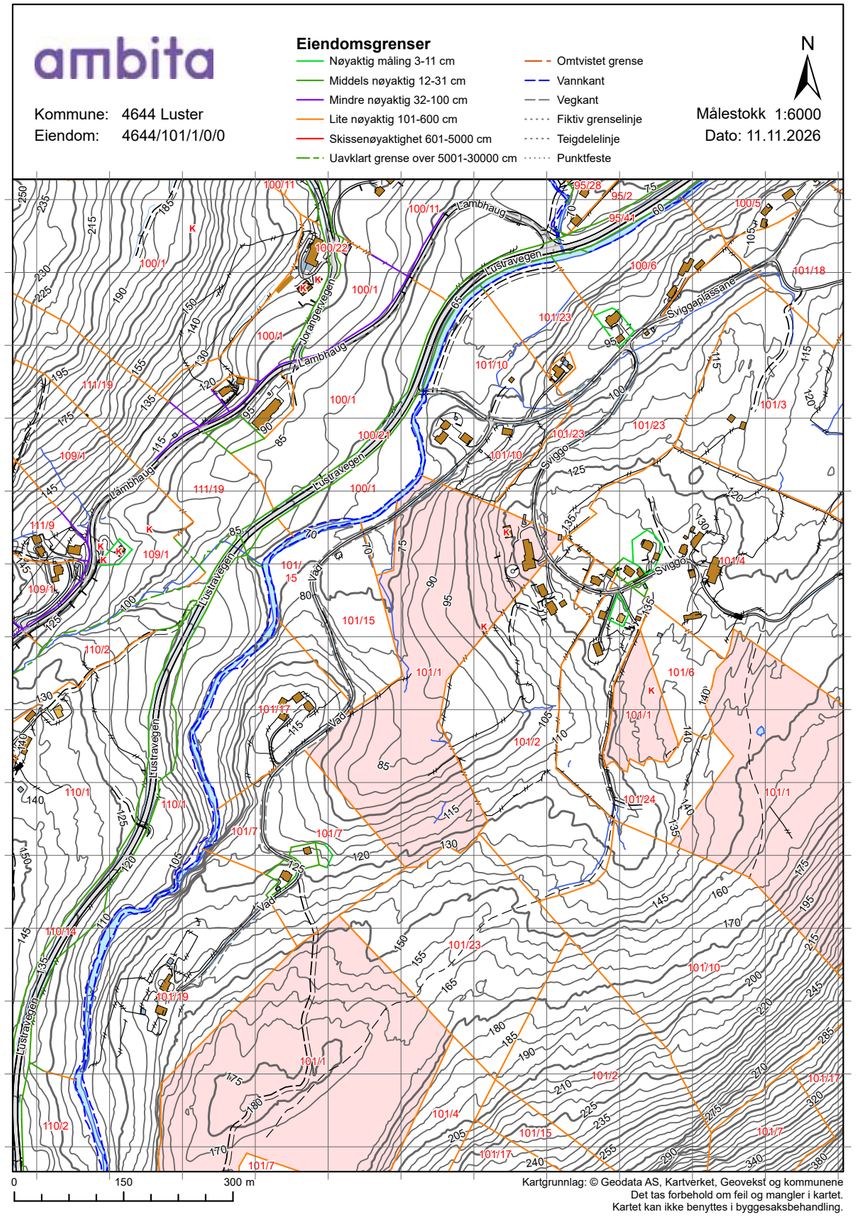
Abonnementstype	
Renovasjon	**Slam**
Fritak	

	RENOVASJON/SLAM
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	0,-
Antall terminer	2
Fakturert t.o.m.	31.12.26
Neste forfall	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		**Beløp**	**Kid**
Restanser SIMAS IKS	(Kontonr. 3705.05.89731)		
Restanser Inkasso Visma Amili	(Kontonr. 6401.05.73988)		




Radon aktsomhet
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Eiendom
4644-96/13
Søk
Filter
4644-96/13
LUSTER - VESTLAND
Tegnforklaring for temakart
Radon - Nasjonalt aktsomhetskart
Temakartet er et modellert kart som viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er delt inn i fire aktsomhetsgrader.
Modellen er basert på inneluftmålinger, uranmålinger og geologiske forhold.
For detaljer, se "Hovedmeny - Om dataene".
Aktsomhetsgrad
Meget høy
Høy
Middels
Lav
Usikker *
*Mangler inneluftmålinger av radon, uranmålinger eller tilstrekkelige data om berggrunnen.
Sviggo
Ruvdeh
Midtstevegen
Stølsbrekkvegen
Stordalsvegen
Stordalen
Sviggo
Sviggo
Sviggo



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Takst Vest *Landbruk AS*

Adr: Haugen 28, 6879 Solvorn
Mob: 41 52 87 83
Mail: post@lusterlandbruk.no
Mail: svein.arve@takstvest.no
www: takstvest.no
Org.nr: 912 623 882 MVA

Arvid Sviggum
Sviggo 65
6873 Marifjøra

25.08.2026

Verdivurdering av landbruksmaskiner

I oppstilling under er det gjort ei verdivurdering av landbruksmaskinene som er opplyst å tilhøyre landbrukseigedomen gnr 101 bnr 1 m.fl. i Luster Kommune.

Opplysningane er innsamla på befaringsdagen 14.11.2025. Maskinparken er ikkje sjekka for tekniske feil eller manglar. Ut frå flyfoto har det berre vore sporadisk drift av delar av areala på garden dei siste 5 åra. Nesten all reiskapen har stått ute over lang tid og det er svært usikkert/tvilsamt om det har vore drive systematisk vedlikehald av maskinene.

Prisen på nye og brukte landbruksmaskiner har stige mykje etter pandemien, det same har prisane på drivstoff, reservedelar og smøremiddel.

Ein legg til grunn at marknaden vil ta høgde for ein utvida risiko med å overta desse reiskapane tilsvarande ein reduksjon på 20-60 % av den normale marknadsverdien pr august 2026.

Svein Arve Ruud
Takstmann

Maskinliste Arvid Sviggum

Merke	Modell	Type	Årstal	Normal marknadsverdi	Verdi	Merknad
Agria	5400	motorslåmaskin		8000	**4000**	Manglar knivfeste
Goodyear	13,6/12-36	tvillinghjul, 2 stk		5000	**2000**	
Dalen		kastehjulsopptakar		3000	**1000**	Stått ute
Dalen	2016	traktorskjær m/HMV	2007	10000	**8000**	Lite bevegelege deler
Joskin	4000 liter	gyllevogn/tankvogn	2005	50000	**30000**	Stått ute, mange bev. deler, mulige frostskadar på pumpe e
Dalen		pallegaffel m/ktype		7000	**6000**	
Junkkari	HJ 5 G	fliskuttar m/hydr innm.	2008	28000	**15000**	Stått ute, bev. deler
Kverneland		silosvans m/HMV	1985	4000	**3000**	Med skade, deformasjon
Igland	WR 6	vedkløyvar m/HMV		14000	**8000**	Stått ute
"Eldre"		snøfres type V		3000	**1000**	Stått ute
Rekord		slangetrommel		5000	**1000**	Stått ute, rustskadar
Orkel	F2 kombi	fôrvogn		12000	**4000**	Rustskadar, elektronikk etc.
Rocla	2400	jekketralle		2000	**1000**	
Foma	Powerclean 165	høgtrykksvaskar	2002	15000	**4000**	Stor fare for frostskadar, varmeelement?
Fransgård		vinsj		5000	**2000**	Stått ute, rustskadar
Kuhn	FC 243	skiveslåmaskin m/HMV	2014	60000	**30000**	Stått ute, ikkje reingjort etter bruk
Taarup		sidevenderive m/HMV		5000	**4000**	
Dalen		rundballebærer, uten feste		8000	**5000**	Stått ute, manglar feste
Farma	CT 6,3-10	tømmervogn	2012	140000	**90000**	Stått delvis ute, mykje hydraulikk
Fiskars		2 skjærs teigplog		2000	**1000**	Stått ute, rust
Lilleseth	200 cm	frontlasterskuffe		4000	**2000**	Skade, bulk
Yndestad	180 cm	bakskuffe m/HMV		8000	**5000**	
Dalen		rundballeklype		8000	**5000**	Stått ute
Vicon	RF 2235	rundballepresse		100000	**50000**	Ukjend tilstand, ekstremt mange bev. Deler
HMV		fanespreiar		8000	**4000**	
Orkel		traktortilhengar		12000	**8000**	
Kuhn	RW 1200	rundballepakkar m/HMV	2009	50000	**25000**	Ukjend tilstand
Doda		gjødselpumpe		15000	**5000**	
Vicon	PS 604	kunstgjødselspreiar		15000	**8000**	
Brenderup ?		bittilhengar		5000	**4000**	
"Eldre"		åkertrømmel		5000	**3000**	Stått ute
"Eldre"	150	steinsvans m/HMV		6000	**4000**	
"Eldre"		fjørharv		4000	**2000**	
Kappsag		3-fas		4000	**2000**	
Kuhn	FC 243	skiveslåmaskin m/HMV	2000	8000	**4000**	Stått ute, truleg def.
Dalen		bakskuffe m/HMV		12000	**10000**	
Diverse	samlepott	handverktøy, hurtigkobl., mm			**12000**	
Massey Ferguson	6190	traktor m/frontlastar	1998	200000	**100000**	Def. Motorreim, ukjend timestand, ukjend servicehistorikk
Sum				850000	**473000**	

DRIFTS OG TØMMEROMSETNINGSAVTALE

Kontraktsnummer: 550026590

FramTre

Kjøper			
Navn:	AT Skog SA	**E-post:**	framtrepost@framtre.no
Adresse:	Postboks 73, 3901 Porsgrunn	**Telefon:**	35 58 82 00

Selger			
Navn: **Levnr:**	Sviggum Arvid Konrad 44627	**Gnr/Bnr:**	101/1
Adresse:	Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA	**Telefon:**	91102198
E-post:	~~arvidkonrads@gmail.com~~ ARVID@LAMBHAUG.NO	**Kontonr:**	~~37850516090~~ ~~3785 05~~ 3785 30 52818

Avtale om tømmerdrift/virkesomsetning - Driftsområde se vedlagt kart			
Skogfondsats:	25 %	**Hogstform:**	Foryngelseshogst
Driftsoppstart:	Vår/Sommer	**Planlagt driftsareal (da):**	31
Tot driftsvolum (m3):	1 110	**Driftspris inkl. adm (kr/m3):**	kr 380
Virke til eget bruk (ca m3):			
Merknader til "Virke til eget bruk":			
Driftsutgifter på virke til eget bruk faktureres skogeier etter endt drift basert på hogstmaskinmåling *Mulig regulering av driftspris* *Ved vesentlig økning i drivstoffpriser eller andre innsatsfaktorer fra avtaleinngåelse og til driftsoppstart forbeholder AT Skog SA seg retten til reforhandling av driftspris.*			
Utbedring av kjørespor gjøres så snart som mulig. (Senest 9 mnd etter avsluttet drift)			
Ansvarlig sporoppretting:	FramTre		

Foryngelse- og ungskogpleiebehov

Foryngelsestiltak utføres av:	FramTre	**Foryngelsesareal (da):**	31
Areal som bør plantes (da):	31	**Naturlig foryngelse (da):**	0
Planteantall per daa (ca antall):	250		
Ungskogpleiebehov:	Nei		
Kommentar ungskogpleiebehov:			

Avtalte skogkulturtjenester (endelig antall/areal og pris fremkommer på egen ordre)

Hva	Utføres av	Utføres	Kommentar

FramTre

Tilleggsarbeider og tekniske inngrep som utføres og faktureres etter medgått tid (timebasis)

Kostnader til maskinflytting kommer i tillegg

Hva	Pris per enhet	Antall	Sum	Fullføres av	Kostnader belastes	Kommentar
			kr 0			

Hvis veimyndighetene krever arbeidsvarslingsplan så vil en slik plan bli fakturert med kr 12 000,- + mva. Ved behov for lysregulering og/eller manuell dirigering kommer dette i tillegg.

Merknader til tilleggsarbeider:

Merknader til Driftsavtale: - Driftspris inkluderar hogst, utkøyring av tømmer til velteplass, evt. manuell felling, og oppattpussing av køyrespor med stadeigne massar iht PEFC.
- Hogstavfall og daudt virke/vindfall vert liggande i skogen.
- Skogeigar er ansvarleg for skogsbilveg, snu og velteplass, og vedlikehald av denne for tømmertransport/mannskapstransport (brøyting,strøing osv)
- Skulle køyretilhøva verte av ein slik art at det ikkje er mogleg å køyre med tilhengar, tilkjem eit kippetrekk pr m3 for omlasting.
- Foryngelse av hogstfelt er lovpålagt og Framtre kan levere planter og arbeidskraft til planting om ynskjeleg.
- Det kan verte ståande att noko gran dersom maskiner kombinert med manuell felling ikkje får tilkomst.
- Gjerder vert hensyntekne så langt som mogleg. Evt demontering av gjerder for drift vert utført av Framtre.
- Det må tilretteleggast veg og snuplass frå starten på skogsvegen og fram til planlagd plass for snuplass/velteplass. Skogeigar er ansvarleg for kostnaden, Framtre bistår med organisering av arbeidet. Dersom fleire skogeigarar har hogst, skal kostnaden på tiltaket fordelast ut.
- Snu og velteplass, samt driftsvegen går på naboeigendomen. Naboar har gitt samtykke til dette.
- Evt skade på stikkrenner er skogeigars ansvar.
- Virke til eige bruk er virke som lyt hoggast for tilkomst, men som ikkje har avsetning gjennom Framtre går til skogeigars eigen bruk.
- Framtre tek ikkje ansvar for tilstand på eksisterende traktorvegar etter drift, der skogsmaskiner har brukt denne til utkøyring av tømmer.
- Det er ikkje opplyst eller funne brønnar, kulturminner eller andre heftingar som krev tilrettelegging eller hensyn ifrå Framtre eller entreprenør

FramTre

Særlige hensyn/Spesielle forhold ved gjennomføring av drift

Hva	Registrert før hogst	Merkes av	Kommentar
DRIFTSVEIER - Nedgravd kabel	Nei		
Bekker og elver over 2m bredde	Nei		
Bekk under 2m bredde	Nei		
HENSYNSPUNKT - Brønn	Nei		
Hogst inntil eiendomsgrense	Ja		Skogeigar merkjer grenser. Dersom ikkje, går hogstmaskin etter gps og kart.
Gjerder o.l.	Ja		Passering av gjerde og grind. Gjerde må remonterast når forholda tillet det.
Hogst i nærhet av drikkevannskilde eller nedslagsfelt	Nei		
FLERBRUKSOMRAADE - Kantsone	Nei		
Kulturminne	Nei		
HENSYNSPUNKT - Livsløpstrær	Ja	FramTre	- 1 livsløps tre pr daa. - Minst 20% skal vera dominerande treslag i hogstfeltet. - Lauv og «spesielle tre» skal prioriterast (30%). - Max 50% kan vera høgstubbar og turrgran. - Entreprenør merkar livsløpstre i kart ved ferdig drift
DRIFTSVEIER - Luftkabel	Nei		
Miljøplan finnes på eiendommen	Nei		Miljøplan utgått. Føre var sjekk.
Naturtype	Nei		
Nøkkelbiotop/MIS-figur	Nei		
Ras eller erosjonsfare i driftsområdet	Ja		Førebygg
Forebygging kjørespor	Ja		
FLERBRUKSOMRAADE - Stier og Friluftsanlegg	Nei		
Tiurleik/Rovfugireir fra sensitiv artsdatabase	Nei		
SNUPLASS - Snuplass	Ja		
SNUPLASS - Velteplass	Ja		
Andre interesser i vei/leggeplass: Ja			

FramTre

Sortimentsdetaljer og tømmerpriser*

Sort. Nr,	Sortimentsnavn	Estimert m3	Type pris	Pris (kr/m3)	Prisliste
102	Gran massevirke prima	150	Fastpris	kr 400	2026039011
132	Gran pallevirke 4,1 m	250	Fastpris	kr 675	2026039011
146	Gran sagtømmer 5,1m (eksport)	700	Fastpris	kr 870	2026039011
933	Virke til eget bruk	10	Fastpris	kr 0	2026039011
		1110			

* Dette er dagens sortimenter og tømmerpriser. Faktisk utbetalingspris vil være gjeldene tømmerpriser ved driftsoppstart, på gjeldene sortimenter. En liten andel av volum vil måles inn som vrak/utlegg/emba/nedklass.virke til ingen/redusert verdi. Måle og FoU-kostnader trekkes i tømmeroppgjøret. (ca 6kr/m3)
* Tabellpris er vektet pris ut ifra gjennomsnittlig utfall på lengde og diameter, basert på prisliste – og faktisk utbetalingspris vil kunne variere. Flat pris er pris uavhengig av dimensjoner innenfor målereglement.
* Estimerte volum, er anslått ut ifra forventa utfall og vil kunne endres i forhold til tømmerets faktiske beskaffenhet.
* Endringer av sortiment vil kunne forekomme avhengig av avsetningsmuligheter ved oppstart av drifta.
* Det er faktisk innmålte volum som vil være gjenstand for oppgjør

Snuplass og Velteplass

Navn	Link til Kart
Foryngelseshogst 550026590	

Alle priser er eksklusive mva.

Ved å signere bekrefter skogeier å være rettmessig eier, og/eller ha nødvendige fullmakter fra rettmessig eier, til å signere denne avtalen. Samt at det ikke eksisterer miljøavvik på eiendommen ift PEFC – Standarden og godtar Driftsavtalevilkår med sertifiseringsavtale.

Olav Bremer
For AT Skog SA – Dato: 02.02.2026

Skogeier – Dato: 4/2-26

Denne avtalen kan signeres digitalt, hvis så vil avtalen ikke signeres manuelt.

Verditakst for landbrukseiendom

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
LUSTER kommune
gnr/bnr 101/8, 96/13, 101/1, 101/7, 101/23, 95/17

Markedsverdi
2 200 000



Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19967-1113 **Referansenummer:** MQ6103

Autorisert foretak: Takst Vest Landbruk AS **Vår ref:**

Takst Vest

Gyldig rapport
25.08.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Vest Landbruk AS

Verksemda vart etablert i 2013, og har vore driven på fulltid sidan 2018. Me utfører taksering av landbrukseigedomar, bustadar, leilegheiter, hytter og tomtar. I tillegg vert det jobba mykje med bygningsskadar og skadetaksering etter naturhendingar. Me leverer og rådgjeving kring utvikling og forvalting av eigedom.

Rapportansvarlig

Svein Arve Ruud
Uavhengig Takstingeniør
svein.arve@lusterlandbruk.no
415 28 783

Norsk takst

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Garden Sviggum ligg på Indre Hafslo i Luster Kommune og består av 6 gards- og bruksnummer. Bygningane er våningshus, fjøs og eit stølshus. Driftsgrunnlaget består av 95 daa dyrka jord, 123 daa innmarksbeite, 393 daa produktiv skog, 80 daa uproduktiv skog og 56,5 daa anna areal og tun. Tidlegare var det mjølkeproduksjon på garden, men mjølkekvoten vart seld i 2010. I seinare år har det ikkje vore drift på eigedomen.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	218,6	2 695	589 075
Skog	650,0	500	325 000
Jakt og fiske			250 000
Andre verdier/rettigheter			170 000
Driftsbygninger			900 000
Eiendommens totale verdi			**2 234 075**

Kommentar

Verdifastsettinga er vidare gjort med grunnlag i lokale tilhøve og landbruksdepartementet sitt rundskriv M-3/2002 og seinare M-1/2021.

Mandat

Underteikna er innleigd av Arvid Sviggum v/ Ole Jan Sønnesyn for å utarbeide ein verditakst for landbrukseigedom i samband med refinansiering og seinare potensielt sal av eigedomen. Til grunn for vurderinga ligg opplysningar innhenta av eigar v/ Ole Jan Sønnesyn, opplysningar innhenta av takstmann samt observasjonar på synfaringa 14.11.2025. Takstmann er uavhengig og har ikkje bindingar til nokon av partane. Takstrapporten tilfredstiller ikkje krava til ein tilstandsrapport for bustadhus, jmfr. ny forskrift gjeldande frå 01.01.2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.11.2025			Svein Arve Ruud	Takstingeniør
			Ole Jan Sønnesyn	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	101	8	0	m²	Gardskart	Eiet

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Hjemmelshaver
Sviggum Arvid Konrad

Kommentar
"Flåten"

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	96	13	0	47000 m²	Gardskart	Eiet

Hjemmelshaver
Sviggum Arvid Konrad

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	101	1	0	399996,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver
Sviggum Arvid Konrad

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	101	7	0	104700 m²	Gardskart	Eiet

Hjemmelshaver
Sviggum Arvid Konrad

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	101	23	0	188400 m²	Gardskart	Eiet

Hjemmelshaver
Sviggum Arvid Konrad

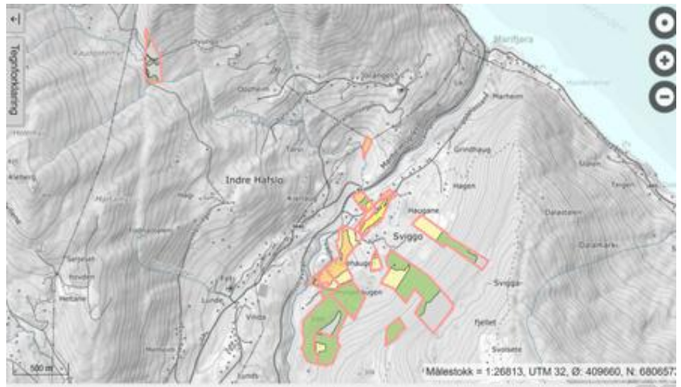
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	95	17	0	7400 m²	Gardskart	Eiet

Hjemmelshaver
Sviggum Arvid Konrad

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Arealgrunnlag



Arealfordeling (dekar) | Arealfordeling på teignivå (dekar)

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
4644-101/1 Areal i dekar									
4644-95/17	2	7,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	7,4
4644-96/13	1	0,0	0,0	0,0	13,4	31,8	1,8	0,0	47,0
4644-101/1	6	39,0	2,1	67,7	211,0	76,4	3,8	0,0	400,0
4644-101/7	4	11,9	1,8	13,3	75,5	2,2	0,0	0,0	104,7
4644-101/23	6	10,7	22,8	42,1	93,5	18,4	0,9	0,0	188,4
Sum	**19**	**68,8**	**26,7**	**123,1**	**393,4**	**129,0**	**6,5**	**0,0**	**747,5**

Juridisk status

Arealstatus

Alt areal på eigedomen er avsett som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.

Bebyggelse

Ingen bygningar på eigedomen er freda. Kun ein bygning er SEFRAK-registrert: våningshuset. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit landsdekkjande register over eldre bygningar og andre kulturminne. SEFRAK-registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart ståande bygningar bygde før 1945 registrerte, medan det for resten av landet vart registrert bygningar bygde før 1900. I alt er det registrert ca 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

Odelsloven

Ifølgje arealgrunnlaget på gardskart.nibio.no pr 21.08.2026, oppfyller eigedomen dagens arealkrav i Odelsloven jmfr. Odelslovens § 2 (meir enn 35 daa full- og overflatedyrka jord, eller meir enn 500 daa produktiv skog).

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Konsesjonsloven

Eigedomen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslova sin § 4 då den er bebygd og har meir enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og eit samla areal på meir enn 100 daa. Konsesjonsplikta medfører at ein kjøpar må søke kommunen -der eigedomen ligg- om løyve (konsesjon) til å få kjøpe og eige eigedomen. Ved eit fritt salg vil det vere priskontroll jf. Konsesjonslova sin § 9 og § 9 a samt rundskriv då eigedomen er bebygd med meir enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I slike tilfeller skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innanfor regelverket i konsesjonslova med rundskriv. Viss kjøpar overtek i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonslova, er det ikkje priskontroll og ein søker om konsesjonsfridom.

Boplikt

Reglane om buplikt ligg i konsesjonslova sine § 5, 6 og 11. Det er lovpålagt buplikt (familiær) på eigedomen etter konsesjonslova sin § 5 andre ledd då den har meir enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og meir enn 500 daa produktiv skog. Den lovpålagde buplikta krev også at eigedomen har eller har hatt heilårs busetting dvs at det er eit bebueleg hus. Lovpålagd buplikt inntreffer når kjøpar kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøpar må busette seg på eigedomen innan 1 år og bu der samanhengande i 5 år med folkeregisteradresse. Viss ein ikkje ønskjer å busette seg eller ønskjer utsetting, må ein søke konsesjon med formål om fritak eller utsetting. Ein kjøpar kan i leggast buplikt som eit konsesjonsvilkår etter konsesjonslova sin § 11 ved eit konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utanfor definert familie. Driftseininga på Sviggum har for tida ikkje bustadhus. Potensielle kjøparar bør ta kontakt med kommunen for å avklare korleis dette vil bli handtert i ein konsesjonssøknad.

Jord og skoglov

Driveplikta gjeld heile eigartida for alt jordbruksareal, jmfr. Jordlova §8.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Jordleigeprisane i området ligg på mellom kr 0,- og kr 400,- for god jord nytta til grasproduksjon.

Kommentar til grunnboksbladet

Pr. 10.07.2026 er det ifølgje ubekrefta grunnboksutskrift tinglyst 2 pantedokument på tilsaman kr 1 300 000,- med Luster Sparebank som pantehavar. Det er tinglyst rettar for fleire personar som har gått bort. For detaljar kring jordskifte, bestemmelsar om veg, vatn, kraftlinjer osv. vert det vist til vedlagt ubekrefta utskrift frå Grunnboka.

Kårrettigheter

Det heftar ingen kjende bu- eller bruksrettar ved eigedomen.

Øvrige

Driftseininga har eit skyldtal på 13.17 etter den gamle ordninga med matrikkelskyld. Ordninga forsvann i 1980 då "Delingslova" vart innført. "Skylda" vert framleis brukt i enkelte samanhengar som utrekning av fallrettar, for å finne eigarprosent i grunneigarlag osv.

Generelt om eiendommen

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Ras og skred	☐ Ja	☑ Nei
Kulturminner	☐ Ja	☑ Nei
Flom	☐ Ja	☑ Nei
Kvikkleire	☐ Ja	☑ Nei
Naturtyper	☐ Ja	☑ Nei
Rødliste arter og nasjonalarter	☑ Ja	☐ Nei

Ved skogteigen i Sviggaskredene er det fleire markeringar for naturtypar. Det er ikkje kjend at desse uroar den daglege drifta av eigedomen.

Andre forhold	☑ Ja	☐ Nei

Eigedomen er tilknytta kommunalt anlegg for vatn (bygningane er for tida fråkobla vassverket). Eigedomen har privat avløpsanlegg i form av septiktank med spreiegrøfter/sandfilteranlegg etter byggetida sine krav.

Eiendommens beliggenhet

Garden Sviggum ligg på Indre Hafslo i Luster Kommune. Det er ca 2,5 km til bygdesentrumet med skule/barnehage og samfunnshus. Tunet på eigedomen finn ein ca 125 m.o.h. og med fint utsyn over grenda. Det er kort veg til tur- og friluftsområder. Eigedomen har enkel tilkomst med avkøyring frå den kommunale vegen Sviggo.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sameieområder	100 000
Seter	50 000
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsannlegg o.l.)	20 000
Sum andre verdier/rettigheter	**170 000**

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Sameieområder

Garden sin andel i felles utmark er skjønnsmessig vurdert til ein verdi av kr 100 000,- Bruket har andel i sameiga gnr 101 bnr 37 som ligg på Sviggafjellet. I nord grensar sameiga til Dalamarki, i aust til bruka på Indre Eikjo, i sør til Molden og i vest til innmarka på Sviggum. Sameiga er på totalt ca 2728 daa. Om ein legg markskylda for Sviggum totalt sett til grunn, har eigedomen til Arvid Sviggum (bnr 1, 7, 8 og 23) over 45 % andel av sameiga. Dette er opplysningar som må stadfestast/undersøkast nærmare.

I tillegg har bruket andel i felles utmark rundt stølen Brekka på Joranger. Her er andelen av felles utmark ukjend.

Støl

På grunn av diverse tilkjøp av eigedom, har garden fleire stølar. Den opprinnelege fjellstølen var på Svolsete ca 725 m.o.h. i fjellet opp mot Molden. Enklaste tilkomst i dag er å køyre til Oppheimshaugen og gå derifrå. Bruket skal ha hatt både sel og fjøs på staden, men kun murane står igjen. Garden har og stølsrett på (Bruse)Brekka nordvest for Joranger. Selbøen ligg ca 630 m.o.h. og det er i dag sommarbilveg heilt fram. I følgje bygdeboka for området, stod det framleis eit eldre sel med torvtak på staden tidleg på 2000-talet. Fjøsen hadde då falle saman. I tilknytning til samme stølsretten, hadde bruket vårstøl på Ulvongo ca 460 m.o.h. og nærmare Joranger. Her står ingen stølshus igjen.

Veg

Taksten legg til grunn at bruket har vegrett i den private grusvegen frå Opheim til Røyteholet/Midtstølen, samt det private vegnettet på Sviggo. Det er ikkje kjend kor store andelene er.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	68,8 daa	
Overflatedyrket jord	26,7 daa	
Innmarksbeite	123,1 daa	**218,6 daa**
Skog av svært høy bonitet	186,2 daa	
Skog av høy bonitet	187,9 daa	
Skog av middels bonitet	19,3 daa	
Skog av lav bonitet		**393,4 daa**
Uproduktiv skog	80,0 daa	
Myr	15,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	33,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		**129,0 daa**
Bebygd, vann, bre	6,5 daa	
Ikke klassifisert		**6,5 daa**
Sum		**747,5 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Gardskart.nibio.no

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Fulldyrket jord	68,8	Nei	1 000	250	17 200
Overflatedyrket jord	26,7	Nei	300	100	2 670
Innmarksbeite	123,1	Nei	1 000	30	3 693
Sum jordbruksareal	**218,6**				**23 563**
				Verdi	**589 075**

Opplysningkilder, beskrivelse

Opplysningane er henta frå gardskart.nibio.no
Avkastningsverdi på jorda er lagt til grunn. Heile garden er LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. 61,6 daa av jorda har ei helling på mellom 1:5 og 1:3, medan 47,1 daa er brattare enn 1:3. Det brattaste arealet er innmarksbeita. Det føreligg ikkje opplysningar om grøftingsstatus på jorda. Ut frå stikkprøvar under synfaringa framstår jorda med stor trong for engfornying og ugrasbekjemping. Areala har ikkje vore drifta på fleire år og ny eigar må påreknе å drive engfornying på nesten alt arealet. Jorda fordeler seg på 3-4 teigar i rimeleg nærheit av tunet. Dei 5 beiteteigane ligg kring tunet og i Sviggahagane.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0		**Verdi pr. daa**	0	**Sum verdi**	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	**Sum**
	5,0 daa	61,0 daa	126,0 daa	268,0 daa	190,0 daa	650,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	**Kr. 20**				**Total skogsverdi**	**Kr. 325 000**
					Total verdi skog/utmark	**Kr. 325 000**
Stående kubikkmasse	**Gran m³ u.b.**		869,0			
	Furu m³ u.b.		3 884,0			
	Lauv m³ u.b.		1 050,0			
	Tilvekst m³ u.b.		229,0	**Arstall for skogstaksten**		2000
	Prod, evne m³ u.b.		267,0	**Innestående skogfondkonto, pr.**		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Det er utarbeida skogbruksplan for Sviggum (101/1). Planen er ruleg frå tidleg på 2000-talet. Det er ikkje kjend kor mykje skog som er teke ut etter at planen vart laga. Skogbruksplanen opplyser om ståande kubikkmasse på hhv. 869 m3 gran, 3884 m3 furu og 1050 m3 lauvskog. Gjennomsnittleg tilvekstprosent er på 4,0. Vegdekninga i området er varierande. Det må truleg byggast meir traktorveg for å kunne ta ut resterande kubikkmasse. Fordelinga mellom treslaga var 67 % furu, 15 % gran og 18 % lauvskog på planleggingstidspunktet. Fordelinga mellom hogstklassane syner i tabellen over. Arealet som syner produktiv skog i skogbruksplanen og markslagsklassifiseringa i gardskartet stemmer ikkje overeins. Muligens kan noko skog vere omgjort til innmarksbeite etter at planen vart laga. Eller at delar av sameiga vart teke med i skogbruksplanen for denne eigedomen. Pt. er det planar om å avvirke ca 1100 m3 hausten/vinteren 2026. Det er ukjend kor mykje pengar som står på skogfondet til garden. Det vert anbefalt å oppdatere skogbruksplanen etter at avvirking sesongen 2026/27 er avslutta.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 15 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 250 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Arealet på garden er opplyst å vere del av felles jaktvald 304 Sviggum. Teljande areal for valdet er på 5116 daa. Ut frå historisk arealkrav på staden, legg ein til grunn at 3 fellingsløyver teoretisk kan knyttast til dette bruket, inkludert andel i felles utmark. Taksten legg til grunn at eit løyve årleg kan leigast ut for kr 5000,- Med bakgrunn i usikkerheit kring sjukdomstilstand, bestandsutvikling og årleg avskytingsprosent, vert kapitaliseringsrenta sett til 6 %.

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Bygninger på eiendommen

Sviggo 65



Anvendelse
Ingen

Byggeår
1820

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard

Gjennomgåande enkel eldre standard

Vedlikehold

Huset har rasa saman og må rivast.

Beskrivelse

Bygningen er frå 1800-talet og står på gråsteinsmurar med jordkjellar under delar av huset. Over bakkenivå er bygningen oppført av lafta tømmer med utvendig måla bordkledning i 2,5 etasjes høgde. Takkonstruksjonen er av sperr og yttertaket er lagt med skifterstein på vestsida og raud teglstein på austsida. Vatn og straum er fråkobla. Huset har rasa delvis saman etter ein snøtyngdeskade for nokre år sidan. Bygningen har i tillegg råteskadar og setningsskadar på grunnmur. Huset må rivast.

Tilbygg/modernisering

1858	Tilbygg/ ombygging	Huset vart forlenga og heva.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	113			113	
Etasje	113			113	
Etasje	52			52	
SUM	**278**				
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

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

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Huset må rivast.

Driftsbygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Storfehald, fôrlager, gjødsellager mm.

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt byggeår iflg. Bygdebok for Luster.

Areal (BTA)

450

Kommentar til areal

Omtrentleg grunnflate.

Standard

Standard som frå byggeår.

Vedlikehold

Lite er gjort med bygningen etter byggetida, utanom utskifting av delar av innreiinga.

Beskrivelse

Driftsbygningen er oppført i 1980 på samme stad som ein tidlegare fjøs. Bygningen står på plasstøypte betongmurar og etasjeskille er av betong. Veggene er oppført av bindingsverk, er isolerte etter byggetida sine krav og har utvendig måla bordkledning. Takkonstruksjonen over husdyrrommet er truleg av takstolar og yttertaket er lagt med stålplater. Taket er over tårnsiloane er oppført av sperretakstolar, takåsar og yttertaket er lagt med stålplater og deffekte lysplater. I den sørlege enden er det oppført to tårnsiloar av betong. Siloane har tilkomst via låvebru frå terrengnivå. Det er truleg gjødselkjellar under delar av husdyrrommet. I tillegg vart det bygd ein frittståande

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

gjødselkum ca 40 m vest for fjøsen, truleg på 1990-talet. 1. etasje av driftsbygningen inneheld tankrom, mjølkerom og kontor i tillegg til husdyrrom innreia for storfehald med båsar og bingar. Under låvebrua i sør er det fôrsentral. 2. etasje inneheld låvebru med tilkomst til tårnsiloane, samt noko lagerareal. Det har ikkje vore vesentleg dyrehald i bygningen etter 2010, då mjølkeproduksjonen vart avvikla. Etter år 2034 vil det ikkje lenger vere lovleg å halde storfe på bås. Bygningen treng soleis ei ombygging til lausdrift eller til anna dyreslag, alt etter kva ny eigar vel slags driftsform. Det må påreknast betydeleg oppgradering av bygningen. Gjødselkummen er ikkje tømt på mange år og det må påreknast tømming av denne, samt ettersyn av samanføyingar, armering mm.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Sviggo 65		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 550 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 1 120 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 9 450 000
Sum Teknisk verdi - Sviggo 65	**Kr.**	**10 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**10 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Fjøs	9 800 000	3	3	900 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**900 000**

Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA
Gnr 101- Bnr 1
4644 LUSTER

Takst Vest Landbruk AS
Haugen 28
SOLVORN 6879

Norsk takst

Markedsvurdering

Garden Sviggum ligg i bygda Indre Hafslo i Luster Kommune. Det er 6 km til kommunesenteret Gaupne og 24 km til regionsenteret Sogndal. Begge stader med eit utvida tilbod av varer, tenester, jobbar og fritidsaktivitetar. Nabobruka driv med grasproduksjon og husdyrhald med sau og storfe. Jorda på bruket ligg fordelt i fleire teigar i rimeleg nærleik av gardstunet. Jordgrunnlaget ligg noko over middels storleik for gardsbruk i kommunen. Jorda er for tida i dårleg stand pga. manglande drift dei seinare år. Ny eigar må påreknе fornying av jordvegen. Skogen på bruket vart kartlagt for ca 25 år sidan, men skogbruksplanen har manglar i form av av det er teke med for mykje areal i høve dagens gardskart. Truleg står det framleis ein del furuskog, samt noko gran som er planlagd avvirka kommande vinter. Det bør absolutt lagast ny skogbruksplan for bruket, for å kunne planlegge framtidig avvirking og drift av areala. Det må påreknast meir bygging av driftsvegar for å få ut tømmeret. Resten av skogen er vurdert til ved til eige bruk og noko salg. Bygningane på garden er generelt i dårleg stand. Bustadhuset framstår med så store skadar at det må rivast og settast opp nytt hus på garden. Driftsbygningen har noko restverdi, men det må påreknast store utbedringar og ombygging, alt etter kva driftsform som blir valgt framover. Stølshuset på Brekka må og totalrenoverast, om det framleis står. Oppsummert ventar det mykje arbeid og store kostnader når framtidig eigar skal sette i stand eigedomen og skape framtidig drift.

Kr 2 200 000

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 17 i 4644 LUSTER kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 10.07.2026 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 10.07.2026 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/580-1/53 08.03.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SVIGGUM ARVID KONRAD
FØDT: 14.03.1945
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1945/990063-1/53 30.06.1945 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

1974/580-2/53 08.03.1974 **FØDERÅD**
RETTIGHETSHAVER: SVIGGUM SIGNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-3/53 08.03.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ARVID SVIGGUMS FARBRØDRE
TIL HUS MED TOMT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/3230-1/53 22.12.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1893/900057-2/53 31.05.1893 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4644 GNR: 95
BNR: 8
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

2020/1014165-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 17 i 4644 LUSTER kommune

00:00

Tidligere:
KNR: 1426 GNR: 95 BNR: 17

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

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 13 i 4644 LUSTER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.07.2026 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.07.2026 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/580-1/53 08.03.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SVIGGUM ARVID KONRAD
FØDT: 14.03.1945
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1951/383-1/53 19.03.1951 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/1020-1/53 21.11.1958 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/29-1/53 11.01.1960 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-2/53 08.03.1974 **FØDERÅD**
RETTIGHETSHAVER: SVIGGUM SIGNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-3/53 08.03.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ARVID SVIGGUMS FARBRØDRE
TIL HUS MED TOMT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/2617-1/53 12.10.1988 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/2645-1/53 17.10.1988 **BESTEMMELSE OM VEG**

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 13 i 4644 LUSTER kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/2646-1/53 17.10.1988 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/3484-1/53 04.12.1990 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4644 GNR: 98 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/1139-1/53 03.06.1997 **SKJØNN**
Sak 7/1969 B: 275 kV line Fardal - Fortun og
132 kV line Fortun - Øvre Årdal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1866/900010-2/53 20.10.1866 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4644 GNR: 96
BNR: 7
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1907/900068-2/53 10.10.1907 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 96
BNR: 22
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

2020/855159-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1426 GNR: 96 BNR: 13

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

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 1 i 4644 LUSTER kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 10.07.2026 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 10.07.2026 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/580-1/53 08.03.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SVIGGUM ARVID KONRAD
FØDT: 14.03.1945
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1917/901029-1/53 12.01.1917 **UTSKIFTING**

1917/901030-1/53 23.03.1917 **UTSKIFTING**

1966/376-1/53 13.04.1966 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/1631-1/53 13.12.1967 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-2/53 08.03.1974 **FØDERÅD**
RETTIGHETSHAVER: SVIGGUM SIGNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-3/53 08.03.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ARVID SVIGGUMS FARBRØDRE
TIL HUS MED TOMT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/671-1/53 10.03.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1997/765-1/53 14.04.1997 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 300 000
Panthaver: LUSTER SPAREBANK
ORG.NR: 937 898 614
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/729-1/53 16.04.1998 **JORDSKIFTE**
Rettsutgreiing og grensegang
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1244077-1/200 02.11.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: LUSTER SPAREBANK
ORG.NR: 937 898 614
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

900855-1/53 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
BESTÅENDE GRUNNEIENDOM

1896/900043-2/53 20.05.1896 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101
BNR: 18
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1896/900044-2/53 07.10.1896 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101
BNR: 19
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1907/900069-2/53 10.10.1907 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101
BNR: 23
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1907/900070-2/53 10.10.1907 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101
BNR: 24
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1907/900071-2/53 10.10.1907 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101
BNR: 25
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

2020/1264519-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1426 GNR: 101 BNR: 1

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

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 7 i 4644 LUSTER kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 10.07.2026 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 10.07.2026 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/442-1/53 24.02.1997 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
SVIGGUM ARVID KONRAD
FØDT: 14.03.1945

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1917/901039-1/53 12.01.1917 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1917/901040-1/53 23.03.1917 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/376-1/53 13.04.1966 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/1631-1/53 13.12.1967 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/1119-1/53 10.07.1969 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Indre Hafslo Vassverk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/442-2/53 24.02.1997 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 35
Vilkår om septiktank
Med fleire føresegner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 7 i 4644 LUSTER kommune

1997/442-3/53 24.02.1997 **BEST. OM DRIFTSENHET**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/765-1/53 14.04.1997 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 300 000
Panthaver: LUSTER SPAREBANK
ORG.NR: 937 898 614
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/729-1/53 16.04.1998 **JORDSKIFTE**
Rettsutgreiing og grensegang
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1270524-2/200 12.10.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 39

2022/1244077-1/200 02.11.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: LUSTER SPAREBANK
ORG.NR: 937 898 614
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1891/900049-2/53 27.05.1891 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 2
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1993/3768-1/53 08.12.1993 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 34

1997/441-1/53 24.02.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 35

2020/1502379-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1426 GNR: 101 BNR: 7

2021/1107195-1/200 08.09.2021 09:13 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 39
ELEKTRONISK INNSENDT

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

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 8 i 4644 LUSTER kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 10.07.2026 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 10.07.2026 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/580-1/53 08.03.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SVIGGUM ARVID KONRAD
FØDT: 14.03.1945
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1917/901041-1/53 12.01.1917 **UTSKIFTING**

1917/901042-1/53 23.03.1917 **UTSKIFTING**

1932/900271-1/53 01.12.1932 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 19

1967/1631-1/53 13.12.1967 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-2/53 08.03.1974 **FØDERÅD**
RETTIGHETSHAVER: SVIGGUM SIGNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-3/53 08.03.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ARVID SVIGGUMS FARBRØDRE
TIL HUS MED TOMT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/765-1/53 14.04.1997 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 300 000
Panthaver: LUSTER SPAREBANK

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 8 i 4644 LUSTER kommune

ORG.NR: 937 898 614
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/729-1/53 16.04.1998 **JORDSKIFTE**
Rettsutgreiing og grensegang
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1244077-1/200 02.11.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: LUSTER SPAREBANK
ORG.NR: 937 898 614
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1891/900050-2/53 27.05.1891 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 2
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

2020/1857556-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1426 GNR: 101 BNR: 8

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

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 23 i 4644 LUSTER kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 10.07.2026 kl. 10.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 10.07.2026 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/580-1/53 08.03.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SVIGGUM ARVID KONRAD
FØDT: 14.03.1945
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1917/901051-1/53 12.01.1917 **UTSKIFTING**

1917/901052-1/53 23.03.1917 **UTSKIFTING**

1967/1631-1/53 13.12.1967 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/1266-1/53 14.06.1973 **BESTEMMELSE OM VEG**
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

1974/580-2/53 08.03.1974 **FØDERÅD**
RETTIGHETSHAVER: SVIGGUM SIGNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/580-3/53 08.03.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ARVID SVIGGUMS FARBRØDRE
TIL HUS MED TOMT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/401-1/53 05.02.1979 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Med flere bestemmelser

Gårdsnummer 101, Bruksnummer 23 i 4644 LUSTER kommune

	Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
1997/765-1/53 14.04.1997	**OBLIGASJON** Beløp: NOK 300 000 Panthaver: LUSTER SPAREBANK ORG.NR: 937 898 614 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1998/729-1/53 16.04.1998	**JORDSKIFTE** Rettsutgreiing og grensegang GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/1244077-1/200 02.11.2022 21:00	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 1 000 000 Panthaver: LUSTER SPAREBANK ORG.NR: 937 898 614 Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 994 322 427 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1907/900069-2/53 10.10.1907	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 1 EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
1925/900107-2/53 01.08.1925	**REGISTRERING AV GRUNN** Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 29 EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
1976/2527-1/53 07.10.1976	**REGISTRERING AV GRUNN** Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4644 GNR: 101 BNR: 33
2020/855306-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 1426 GNR: 101 BNR: 23

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

Vi opplever tekiske problemer. Beklager ulempen.

Tilbake til søk Skriv ut



Sviggo 65

6873 Marifjøra, Luster kommune

Matrikkelnummer

4644 - 101 / 1

Kommunenummer
4644

Gårdsnummer
101

Bruksnummer
1

Festenummer
-

Seksjonsnummer
-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	399 996,9 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	Sviggum

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Koordinater	6827914 87932 (32633)
Historisk oppgitt areal	0 m²
Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei

Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Bygninger (2)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
177439703	199 - Annen boligbyg.(sek. reindrift	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring
177439711	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Ingen opplysninger registrert

Bygninger på eiendommen

Teiger (6)

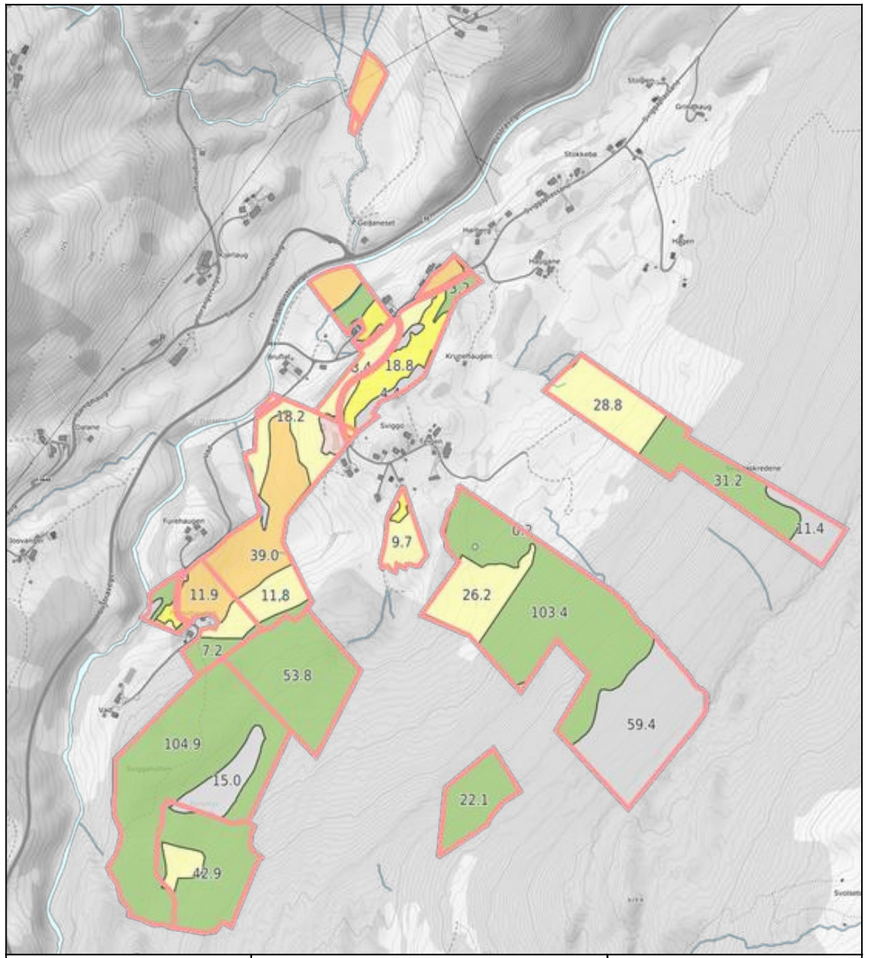
Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.



0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.08.2026 08:02
Eiendomsdata verifisert: 25.08.2026 08:01

GÅRDSKART 4644-101/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
95/17/0-96/13/0-101/1/0 m.fl.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

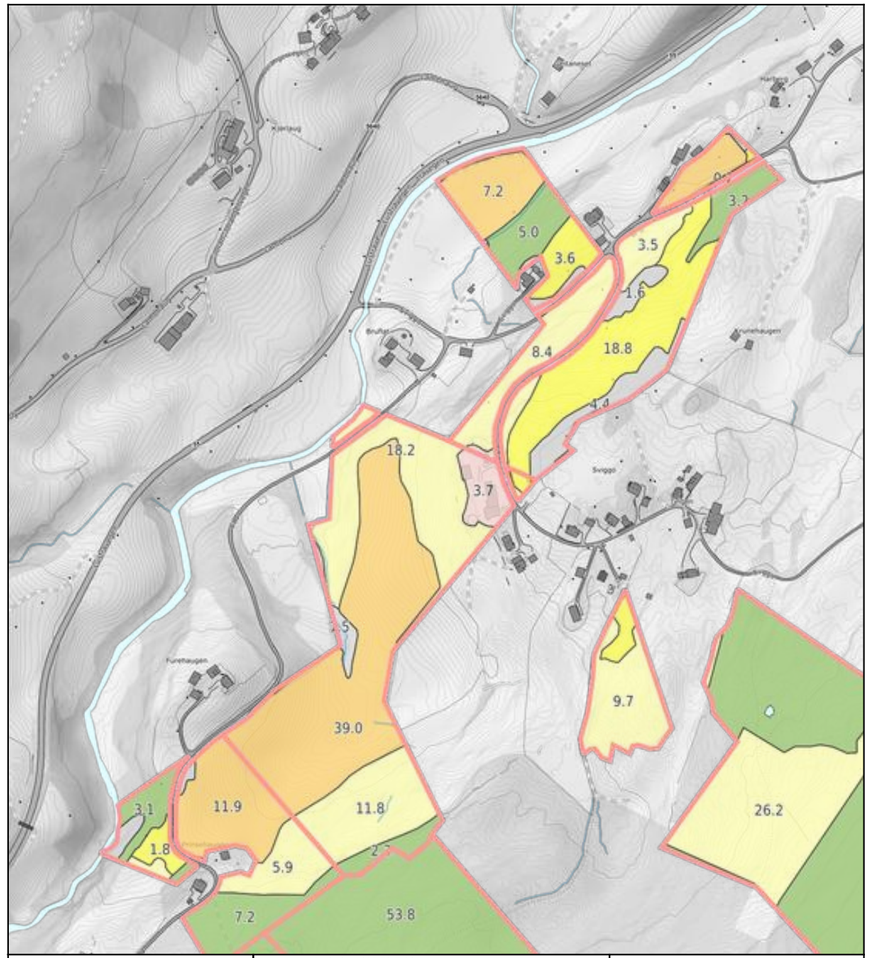
Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	68.8	
Overflatedyrka jord	26.7	
Innmarksbeite	123.1	218.6
Produktiv skog *	393.4	393.4
Annet markslag	129.0	
Bebygd, samf., vann, bre	6.5	135.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	747.5	747.5

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.08.2026 08:03
Eiendomsdata verifisert: 25.08.2026 08:01

GÅRDSKART 4644-101/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
95/17/0-96/13/0-101/1/0 m.fl.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

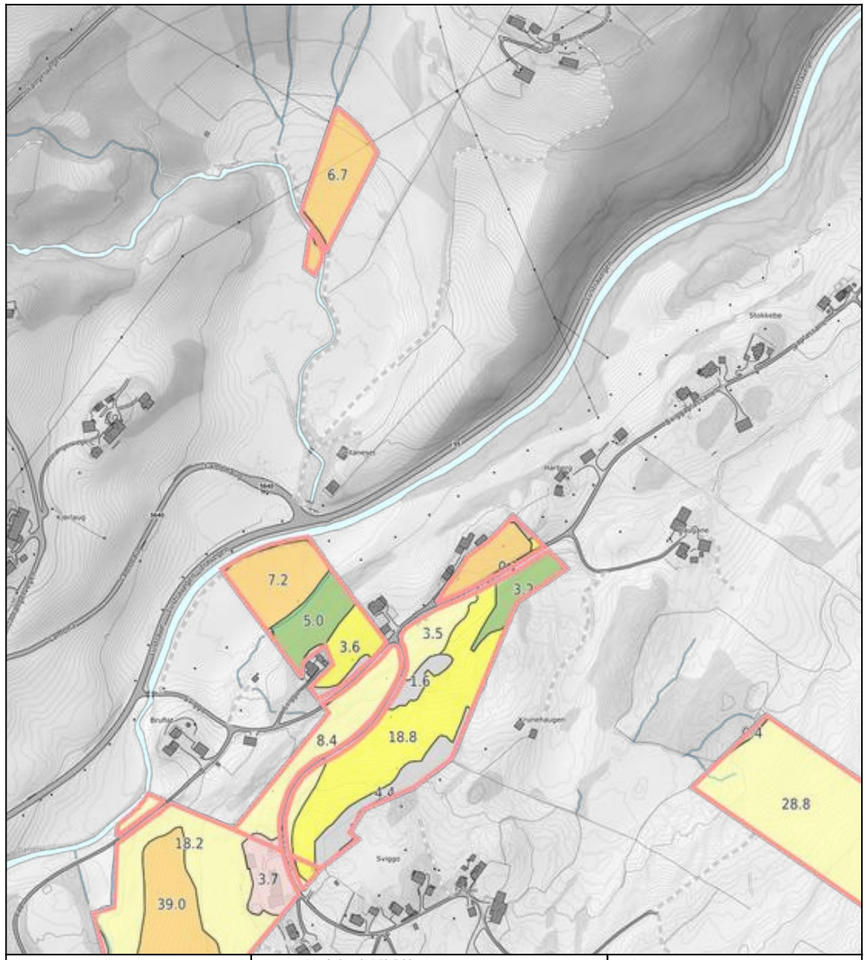
Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	68.8	
Overflatedyrka jord	26.7	
Innmarksbeite	123.1	218.6
Produktiv skog *	393.4	393.4
Annet markslag	129.0	
Bebygd, samf., vann, bre	6.5	135.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	747.5	747.5

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.08.2026 08:04
Eiendomsdata verifisert: 25.08.2026 08:01

GÅRDSKART 4644-101/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
95/17/0-96/13/0-101/1/0 m.fl.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

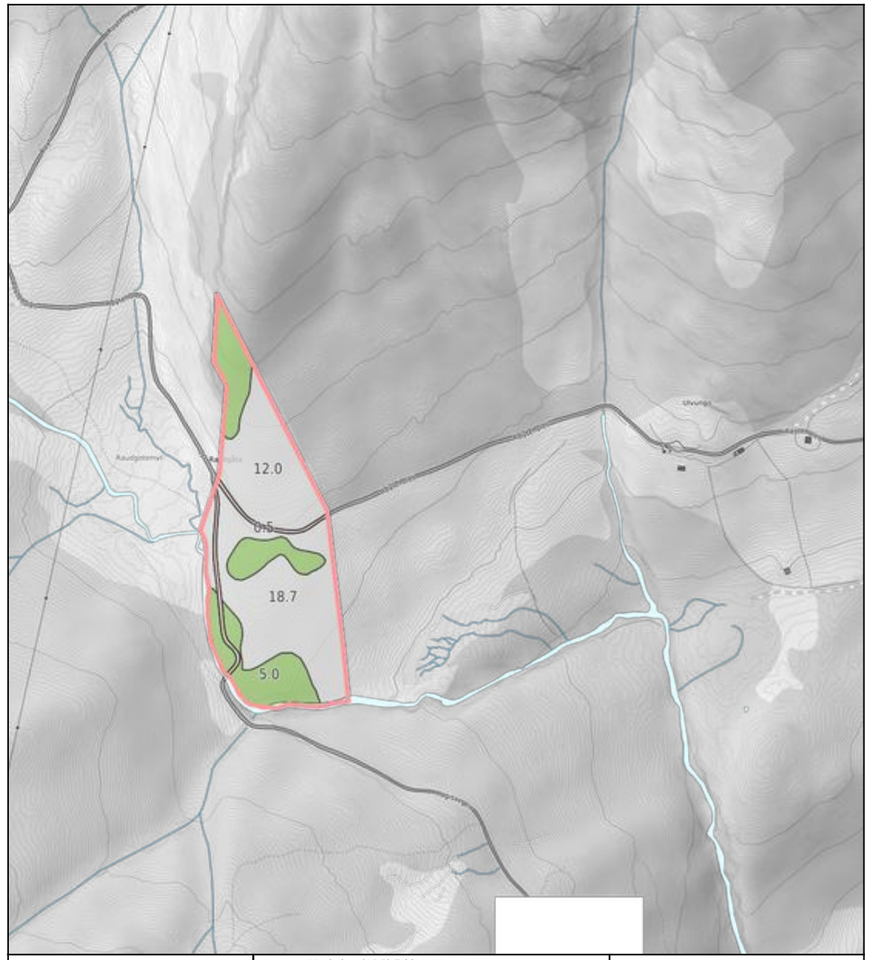
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	68.8	
Overflatedyrka jord	26.7	
Innmarksbeite	123.1	218.6
Produktiv skog *	393.4	393.4
Annet markslag	129.0	
Bebygd, samf., vann, bre	6.5	135.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	747.5	747.5

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.08.2026 08:04
Eiendomsdata verifisert: 25.08.2026 08:01

GÅRDSKART 4644-101/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
95/17/0-96/13/0-101/1/0 m.fl.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	68.8	
Overflatedyrka jord	26.7	
Innmarksbeite	123.1	218.6
Produktiv skog *	393.4	393.4
Annet markslag	129.0	
Bebygd, samf., vann, bre	6.5	135.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	747.5	747.5

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

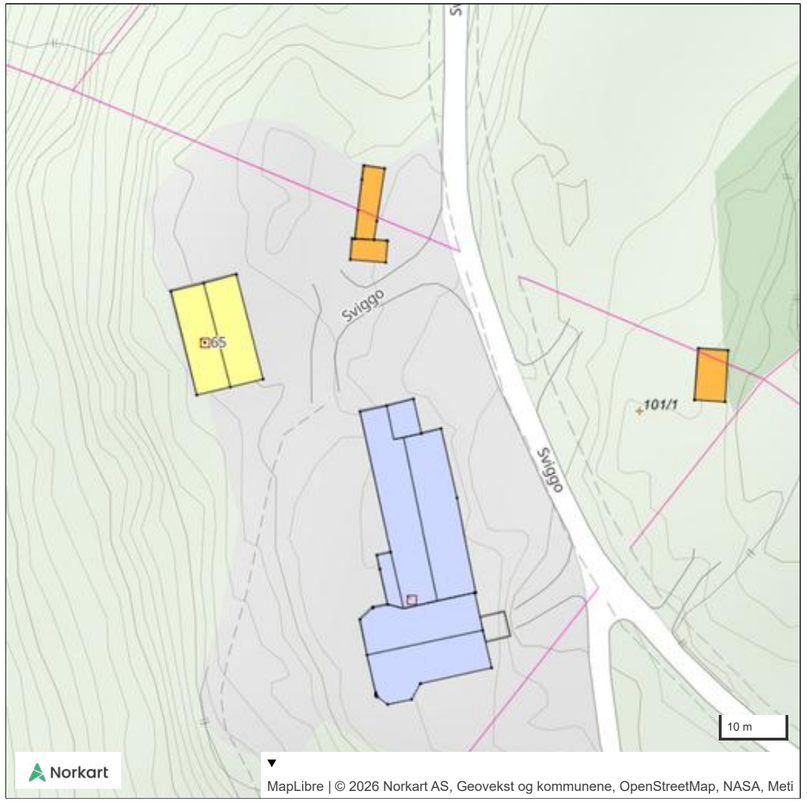
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

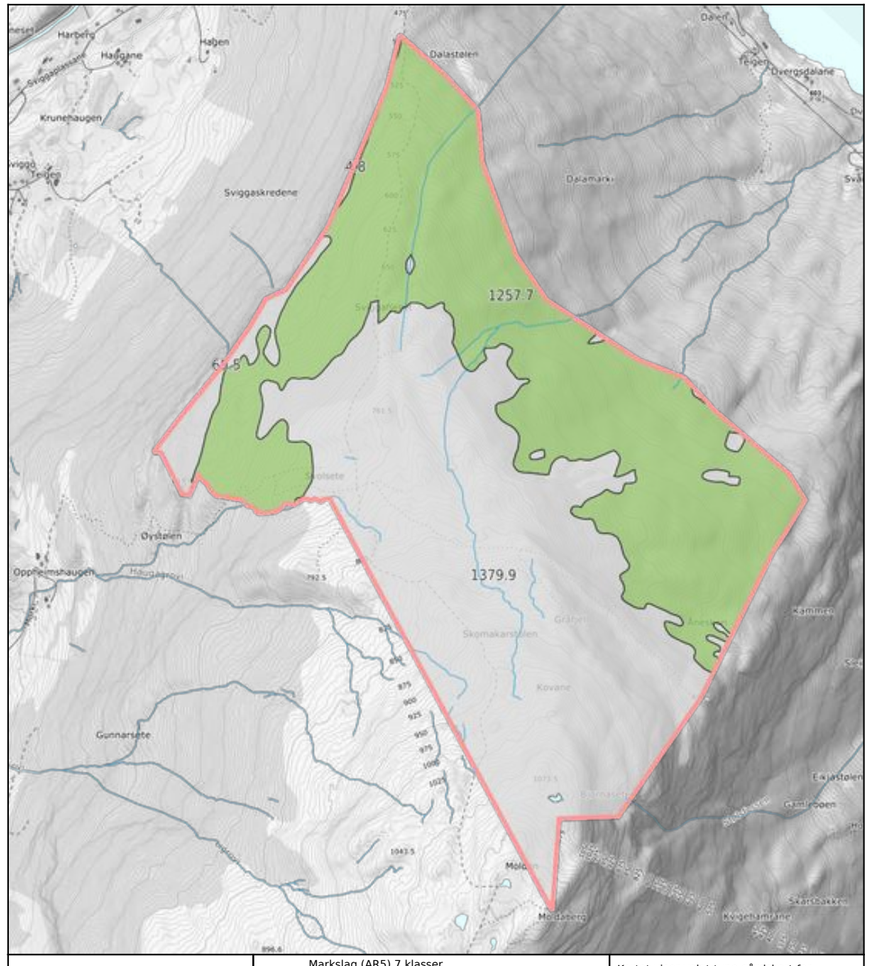
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

25.08.2026, 08:07 Utskrift

Luster kommune



https://kommunekart.com/klient/utskrift/?funksjon=vispunkt&x=61.366603917285715&y=7.281853979737662&zoom=18.24541383962243&bakgr… 1/1



0 100 200 300m
Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.08.2026 08:06
Eiendomsdata verifisert: 25.08.2026 08:05

GÅRDSKART 4644-101/37/0
Tilknyttede grunneiendommer:
101/37/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	1257.7	1257.7
Annet markslag	1470.4	
Bebygd, samf., vann, bre	0.6	1471.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2728.7	2728.7

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er 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.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sviggo 65, 6873 MARIFJØRA. Gnr. 101, bnr. 1, i Luster kommune, oppdragsnr.: 1160260072
Megler: Bjarte Haugen, mobil: 94856528, e-post: bjarte@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Bjarte Haugen
Eigedomsmeklar MNEF
948 56 528
bjarte@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Meklarhuset Sogn
Trolladalen 30, 6856 SOGNDAL, 950 44 240, sogn@proaktiv.no