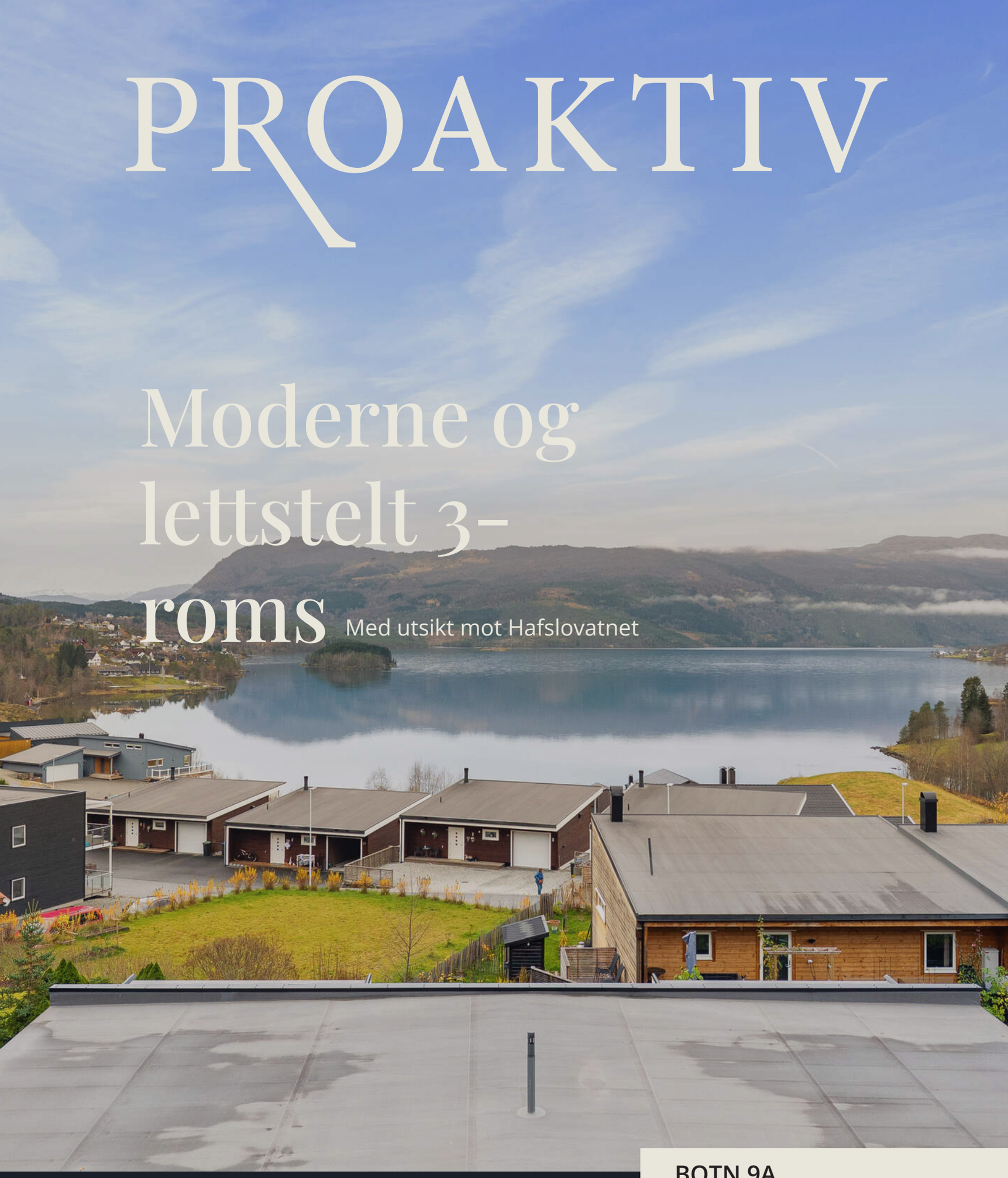
PROAKTIV

Moderne og lettstelt 3-roms

Med utsikt mot Hafslovatnet



BOTN 9A



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



BOTN 9A

Hafslo

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Botn 9A, 6869 HAFSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 155, bnr. 227, i Luster kommune

Prisantydning: 2.550.000,-

Omkostninger: 64.840,-

Totalpris: 2.614.840,-

Kommunale avgifter: 14.646,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 2/2

BRA-i: 60 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Bustaden disponerer parkering i felles carportanlegg.

Det følgjer også eigen bod i bakkant av carportanlegget på 4 kvm.

Felleskostnader pr. mnd.: 700,-

Felleskostnader inkl.: Utvendig forsikring, utstyr til fellesen, snøbrøyting og vedlikehold utvendig.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

19 Boligen i bilder

24 Kjerneinformasjon

30 Vedlegg

72 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eigedomsmeklar: **Ole Bjørn Weinholdt Beheim**



Ole Bjørn Weinholdt Beheim
Eigedomsmeklar
Mobil: 954 94 406
E-post: ole.bjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Botn | Moderne og lettstelt 3-roms frå 2022 | Vassboren golvvarme | Platting på 10 m² | Carport og eiga bod

Velkomen til Botn 9A! Ei moderne og lettstelt 3-roms leilegheit frå 2022, med god planløysing og attraktiv plassering i eit nyare bustadfelt på Hafslo!

Leilegheita har eit bruksareal på 60 m² (BRA-i) og framstår som i god stand. Her får du ei lys og triveleg stove med open kjøkkenløysing, integrerte kvitevarer, to soverom og eit praktisk bad med opplegg for vaskemaskin. Bustaden har vassboren golvvarme i dei fleste rom og balansert ventilasjon. Frå stova er det direkte utgang til ein platting på ca. 10 m², med tilhøyrande hageareal i framkant.

Til leilegheita høyrer også parkering i felles carportanlegg og ei eiga bod på 4 m².

Her bur du i eit roleg og etablert nærmiljø med kort veg til butikk, skule, barnehage og kollektivtransport.

Velkomen på visning!



Eigedomsmeklar **Ole Bjørn Weinholdt Beheim**





Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Proaktiv Meklarhuset Sogn

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

Beliggenhet
Kontoret ligg sentralt på Fosshaugane Campus, eit etablert og levande område med kort veg til Sogndal sentrum.

Proaktiv Meklarhuset Sogn
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
E-post: sogn@proaktiv.no

I Proaktiv Meklarhuset Sogn kjenner me Sogn, eigedomane og menneska som bur her. Men god eigedomsmekling handlar om meir enn lokalkunnskap. Det handlar om å sjå det kunden ein gong såg, og å formidle meir enn rom, kvadratmeter og planløysingar.

For oss handlar det om å få fram potensialet for eit liv. Kva er det som gjer akkurat denne staden spesiell? Kva er det som gjer at den rette kjøparen kan sjå for seg seg sjølv her?

Det krev erfaring, presisjon og godt handverk. Det krev at me kjenner marknaden, forstår menneska og veit korleis ein eigedom skal presenterast for å treffe dei rette.

Me er eit erfarent lag med ulik kompetanse og sterke lokale røter. Sammen jobbar me for at kvar eigedom skal få den merksemda han fortener, og at både seljar og kjøpar skal kjenne seg trygge gjennom heile prosessen.

For oss handlar det ikkje berre om å selje ein eigedom. Det handlar om å finne den rette kjøparen, den som ser meir enn ein bustad og kan sjå for seg eit liv der.



BOTN

Kommune: *Luster* / ***Område:*** *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
Leilegheita ligg i det nye bustadfeltet Botn på Hafslo, i eit roleg og familievenleg område. Her er det kort avstand til daglegvarebutikk, hotell, skule og barnehage. Kommunesenteret Gaupne ligg om lag 15 km unna, medan det er om lag 20 km til Sogndal.

Området byr på gode aktivitets- og friluftsmoglegheiter året rundt. Det er kort veg til Sogn Skisenter, som har flotte langrennsløyper og fleire alpinbakkar. Hafslovatnet ligg like i nærleiken og byr på gode moglegheiter for fiske og andre vassaktivitetar. I nærområdet finn ein òg Galden ballbinge, om lag 1,4 km unna, og Hafslo skuleanlegg, om lag 1,8 km unna, med aktivitetshall og tilbod innan ballspel, basketball og friidrett. For dei som ønskjer å trene innandørs, ligg både NEXT Hafslo og Luster Treningssenter innan kort køyreavstand.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ørebekk Linje 200, 860, 861	1 min 0 km
Sogndal lufthavn Haukåsen	28 min

DAGLIGVARE

Spar Hafslo Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Coop Prix Gaupne Post i butikk, PostNord	12 min 14.3 km

VARER/TJENESTER

Pyramiden Butikksenter	12 min
Ditt apotek Luster	12 min

SPORT

Galden Ballbinge, Hafslo Ballspill	16 min 1.4 km
Hafslo skuleanlegget Aktivitetshall, ballspill, basket, friid...	20 min 1.8 km
NEXT Hafslo	21 min
Luster Treningssenter	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivtilbod i området, med Ørebekk busshaldeplass berre eitt minutts gange frå bustaden. Her går busslinjene 200, 860 og 861. Sogndal lufthamn Haukåsen ligg om lag 28 minutt unna med bil.

For daglege innkjøp ligg SPAR Hafslo om lag 1,6 km unna, med både Post i Butikk og PostNord. Coop Prix Gaupne ligg om lag 12 minutt unna med bil. I Gaupne finn ein òg Pyramiden butikksenter og Ditt Apotek Luster, med eit variert utval av butikkar og servicetilbod.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

For barnefamiliar har området gode oppvekstvilkår, med kort avstand til både skule og barnehagar. Hafslo barne- og ungdomsskule (1.–10. klasse) ligg om lag 1,8 km unna. Gamlestova barnehage og Hafslo barnehage ligg høvesvis 1,7 og 1,8 km unna, medan Solvorn barnehage ligg om lag 4,6 km frå bustaden. Sogndal vidaregåande skule ligg om lag 16,3 km unna.

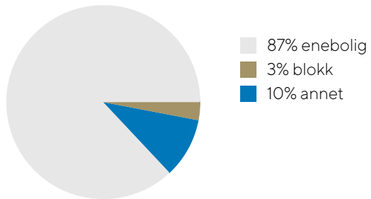
Bebyggelse
I området er det bygd tomannsbustader, moderne einebustader og leilegheiter i firemannsbustader.

Adkomst
Tilkomst til eigedomen skjer via avkøyring frå kommunal veg.

Det vil bli skilta med visningsskilt ved fellesvisingar.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehagar

BOLIGMASSE





Gamlestova barnehage – 19 minutt gange

Hafslo barnehage – 20 minutt gange

Solvorn barnehage – 5 minutt køyring

Skular

Hafslo barne- og ungdomsskule (1.–10. klasse) – 20 minutt gange

Sogndal vidaregåande skule – 15 minutt køyring

Sygna vidaregåande skule – 98 minutt køyring

Sport og trening

Luster pumptrack - 5 minutt gange (550 m). Tilrettelagt for sykkel, sparkesykkel og rullebrett.

SKOLER

Hafslo barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 220 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Sogndal vidaregåande skule 730 elever, 41 klasser	15 min 16.3 km
Sygna vidaregåande skule 170 elever, 11 klasser	1 t 38 min 64.4 km

BARNEHAGER

Gamlestova barnehage (1-5 år) 47 barn	19 min 1.7 km
Hafslo barnehage (1-5 år) 33 barn	20 min 1.8 km
Solvorn barnehage (1-5 år) 12 barn	5 min 4.6 km



Galden ballbinge, Hafslo – 16 minutt gange (1,4 km). Tilrettelagt for ballspel.

Hafslo skuleanlegg – 20 minutt gange (1,8 km). Aktivitetshall, ballspel, basketball og friidrett.

NEXT Hafslo – 21 minutt gange

Sogn skisenter - 4 min køyring (3,4 km)

Luster Treningssenter – 13 minutt køyring

Sjå vedlagd nabolagsprofil for meir informasjon om nærområdet og dei ulike tilboda.

Skolekrets
Hafslo

Offentlig Kommunikasjon
Busshaldeplass på Stolpen. ca. 300 meter å gå. Her er det fleire daglege avgangar til Sogndal, Leikanger og Gaupne.

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL BOTN 9A

Parkering
Bustaden disponerer parkering i felles carportanlegg.

Det følgjer også eigen bod i bakkant av carportanlegget på 4 kvm.

Beskrivelse av tomt
Stor felles tomt som i stor grad er dekka av bygningsmasse, tilkomst og parkering.
Liten felles hageflekk i front av bustader.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilegheita inngår i eit bustadbygg med fleire bueiningar.
Etasjeskiljet er utført som støypt, isolert plate på grunn.

Vindauga har 3-lags glas i fabrikkmåla trekarmar. Ytterdøra er fabrikkmåla og isolert, med glasfelt. Terrassedøra har tilsvarande utføring som dei øvrige vindauga.

Utanfor stova er det ein mindre platting på terreng, utført med impregnerte terrassebord.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak:

Innvendig – Skadedyr og fuktkrevjande insekt

Avvik: Eigar opplyser at det er eller har vore registrert skadedyr i bustaden. Lite førekomst. Utført førebyggande tiltak.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er frå byggjeåret og vert rekna som nytt.

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



KJØKKENET

Stilreine, grå frontar, integrerte kvitevarer og ei praktisk kjøkkenøy som skil sonene på ein naturleg måte





INTEGRERT KJØLESKAP, FRYSAR, STEIKEOMN, MIKROBØLGJEOMN, OPPVASKMASKIN OG KOKETOPP

VELKOMMEN INN!

Innhold
BRA-i 60 kvm: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom og 2 soverom
TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 10 kvm

Boligbygg med fleire bueiningar.

Arealmåling er utført etter beste evne med ELMA Laser3 avstandsmåler.
Takhøgde er målt til 236 cm

Standard
Kjøkken:

Kjøkkeninnreiinga har glatte, måla frontar og laminatbenkeplate med underlimt stålvask. Vinkelen på innreiinga fungerer som romdelar, og høgskap er plassert på motsett vegg. Kjøkkenet har integrerte kvitevarer som kjøleskap, fryseskap, mikrobølgjeomn, steikjeomn, oppvaskmaskin og koketopp. Ventilator med kolfilter.

Når det gjeld kvitevarer, sjå punktet «Lausøyre og tilbehøyr» i salsoppgåva.

Bad/vaskerom:

Kombinert bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjvegger, servantmøbel med skuffer, støypt servant og spegelskap med lys. Det er spotbelysning i taket.

Golvet har fliser med sokkelfliser og vassboren varme. Veggene har baderomsplater, medan himlinga har Tak-ess-plater. Avtrekksventil i himlinga.

Innvendige overflater:

Golv: Laminat.

Vegger: Panelplater.

Himling: Tak-ess-plater.

Tekniske installasjonar:

Vassleidningar: Røyr-i-røyr-system.

Avløpsrøyr: Avløpsrøyr i plast.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon i bustaden.

Varmtvasstank: Plassert på teknisk rom. Dobbelmantla beredar for vassboren varme.

Vassboren varme: Vassboren golvvarme, med unntak av

STOVE

Flott utsikt mot Hafslovatnet

soverom og bod.

Branntekniske forhold: Bustaden har røykvarsling og sløkkjeutstyr.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Boligen har vannboren varme i golv.
Det er vannboren varme i golv, med unntak av soverom og bod. Bad/vaskerom er det fliser på golv med vannboren varme
Energimerke
Lys grønn C

Info strømforbruk
Energiattesten opplyser følgjande om energibruk for bustaden:

Berekna klimakorrigert vekta levert energi:
106,62 kWh/m2 per år

Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima:
6 529,02 kWh per år
108,82 kWh/m2 per år

Energikarakter:
C

Det går fram av energiattesten at energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden, og at han ikkje nødvendigvis speglar faktisk energibruk eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



BODAR

Godt med lagringsplass i utebod ved carport og den innvendige boden.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt
Stor felles tomt som i stor grad er dekka av bygningsmasse, tilkomst og parkering.
Liten felles hageflekk i front av bustader.

ØKONOMI

Om sameiet
En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.
Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Det er dugnad i sameiget på felles uteområdet før 17.mai kvart år. Felles bossdunkar. Kvar leilegheit har ansvar 3. mnd i slengen. Eigar av Botn 9A opplyser at ho har ansvar januar-mars. Hjelper kvarandre om ein er vekkreist.

Felleskostnader pr. mnd
700,-

Felleskostnader inkluderer
Utvendig forsikring, utstyr til fellesen, snøbrøyting og vedlikehold utvendig.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiget er enkelt organisert, og ikkje rekneskapspliktig. Vi har difor ikkje motteke rekneskap, budsjett, ol og kan difor ikkje opplyse om slike forhold.

Styregodkjennelse
Det krevst ikkje styregodkjenning av ny kjøpar.

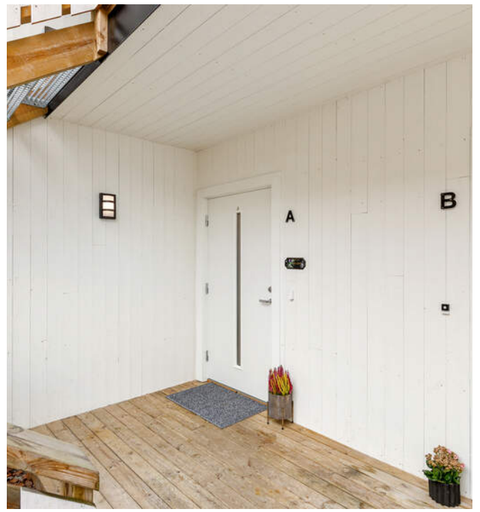
Formuesverdi primær
487.137,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.948.547,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderar:
- Vatn
- Avløp
- Simas

Kommunale avgifter
14.646,- for 2026

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 vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for utbygging av bustadfelt i Botn med fire 4-mannsbustader og eit rekkehus på adressene Botn 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17, datert 16.09.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 16. september 2022

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

4644/155/227/5:
Heftelser i eiendomsrett:

09.10.1897 - Dokumentnr: 900088 - Rettsbok
av 05 08 1897
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

09.10.1897 - Dokumentnr: 900094 - Rettsbok
av 05 08 1897
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

10.03.1900 - Dokumentnr: 900098 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

10.03.1900 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

08.11.1912 - Dokumentnr: 900038 - Rett til utskilt tomt
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
Rettighetshaver:
HILLESTAD ELINE, O J OG SENERE EIERE AV HILLESTAD
Vedk. tomt til naust og badehus samt tilkomstveg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

01.05.1931 - Dokumentnr: 900033 - Erklæring/avtale
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
Vedk. kårstova (if. skøyte på gnr. 155/3 m.fl.)
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

30.06.1945 - Dokumentnr: 990098 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

08.11.1955 - Dokumentnr: 1141 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

18.12.1957 - Dokumentnr: 1212 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

31.08.1959 - Dokumentnr: 725 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

11.01.1960 - Dokumentnr: 30 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

16.09.1960 - Dokumentnr: 993 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: KNR: 1426 GNR: 155 BNR: 94
Rettighetshaver: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 83
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

18.05.1962 - Dokumentnr: 568 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

19.02.1971 - Dokumentnr: 223 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 105
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

13.10.1972 - Dokumentnr: 1843 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 107
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

14.01.1974 - Dokumentnr: 136 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

07.11.1974 - Dokumentnr: 2750 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

17.03.1980 - Dokumentnr: 721 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 127
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

13.01.1982 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

12.09.1988 - Dokumentnr: 2275 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

10.03.1989 - Dokumentnr: 679 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

11.02.1992 - Dokumentnr: 555 - Fredningsvedtak
Hafslovatnet fuglefredingsområde freda ved kgl.res.
20.12.91
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

06.05.1993 - Dokumentnr: 1300 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 156
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

06.05.1993 - Dokumentnr: 1300 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 156
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

25.02.2002 - Dokumentnr: 433 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

18.01.2012 - Dokumentnr: 50265 - Jordskifte
Sak 1410-2010-0001 Urskog-Botten
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

18.02.2020 - Dokumentnr: 2121071 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 16
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4644 Gnr:155 Bnr:227

08.03.2022 - Dokumentnr: 262306 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 290 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
Org.nr: 946 670 081

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen er regulert til bustadføremål.

Reguleringsføresegner for Botn er gjeldande for dette området.
Kopi av planen kan tingast ved henvendelse til meklar.

Vei/Vann/Avløp
Tilkomstveg:
Eigedomen har tilkomst via offentleg veg eller gate.
Vassforsyning:
Bustaden er tilknytt offentleg vassforsyning.
Avløp:
Bustaden er tilknytt offentleg avløpsnett.

Legalpant
Sameige har legalpant for inntil 2G for dekking av ubetalte felleskostnader.

Radonmåling
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad - Moderat til lav i følgje NGU radonkart.

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 20. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 550 000,00 (Prisantydning)

_____
2 550 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

63 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
64 840,00 (Omkostninger totalt)

_____
2 614 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Seljar tek med hyllereol i uteboden.

Eier
Anja Hønsi

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 gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
19.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 01.11.2027

Botn 9A, 6869 HAFSLO

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sogn	Leilighet	1160260069
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Anja Hønsi	03.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2022: Manglar/feil på bad ved overtakelse. Sprekt flis på golv og manglande fuger i underkant av baderomsplater. Manglar/feil blei retta av utbyggar før badet blei tatt i bruk.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	2022: Retting av feil/manglar ved overtakelse.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Hans Nes Bygg AS: Retting av feil /manglar.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Overtakelsesprotokoll.

Gjensidige

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Feil med utesensor på ventilasjonsanlegg.
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2023: Bytta utesensor på ventilasjonsanlegg. Vedlikehald: Filterbytte kvar 6.mnd - utført av huseigar.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Hans Nes Bygg AS: Bytte utesensor.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	E-post korrespondanse.
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022: Montering av 2 stk. lamper over kjøkkenøy. 2025: Bytte av ringeklokke (reklamasjon).
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Holen Installasjon AS: Lamper og ringeklokke.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Skjeggkre
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Lite førekomst i bustad. Kun utsetting av limfeller.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Utsetting av limfeller.

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	2023: Brannsikring av carport og utebod. Utbyggar gipsa vegg og tak i utebod, samt la gips og nytt yttertak på carport.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Hans Nes Bygg AS: Brannsikring av carport og utebod.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	E-post korrespondanse med utbyggar.
Hva ble gjort og når?	2025: Grunna knirk i golv, blei golvet i stove/kjøkken/gang skifta ut (reklamasjon).
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Hans Nes Bygg AS: Utskifting av golv.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	E-post korrespondanse med utbyggar.
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2022: Feil i komponent på fryseskap som laga ulyd. Blei oppretta reklamasjonsak der Electrolux reparerte feilen.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Anja Hønsi

Date
2026-11-01

Identification

bankID Anja Hønsi

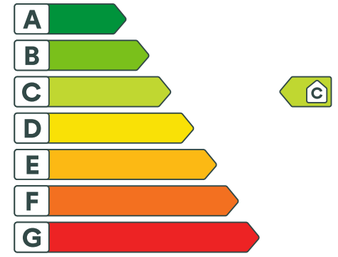
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

C

Adresse **Botn 9A, 6869 HAFSLO**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375236**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300966386**
Gårdsnummer **155**	Bruksnummer **227**
Seksjonsnummer **5**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarma bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
106,62 kWh/m²

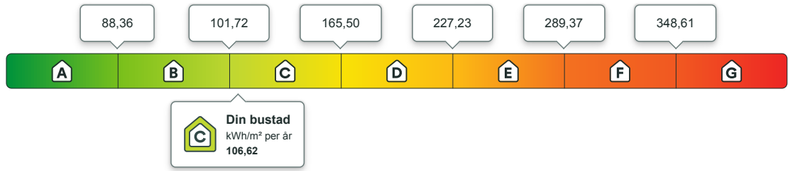
Botn 9A, 6869 HAFSLO

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

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

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
6 529,02	**108,82**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Botn 9A, 6869 HAFSLO

Detaljering

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

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



Botn 9A, 6869 HAFSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg

Luster kommune

Ferdigattest

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

JpID: 22/18577

Ansvarleg søkjar:	**Tiltakshavar:**
La-Bim AS Fjørevegen 25A 6856 SOGNDAL	Botn Eigedom AS Krekavegen 175 6869 HAFSLO

Ferdigattest er gjeve for

Adresse :	**Gardsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Botn 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	155	227 228 220 221 222		

Type tiltak/bygning
Utbygging av bustadfelt i Botn, fire stk. 4-mannsbustadar og eit rekkehus

Vedtaksdato	**Saksnr**
16.09.2022	22/876

Dato for søknad om ferdigattest:	15.09.2022

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

Merknadar:

1. Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.

Stad	**Dato**	**Underskrift**
Gaupne	16.09.2022	Karina Thorkelsen Kleven *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*



BKS1 midten sameige

VEDTEKTER FOR BKS1 midten -Firemannsbustad SAMEIGE

Vedteke i sameigarmøte 19. april 2023 i medhald av lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65 med seinare endringar

1. Sameiget

Sameiget sitt namn er BKS1 midten Sameige, og har gnr. 155, bnr. 227 i Hafslo i Luster kommune (kommunenummer 4644). Sameige blei oppretta ved seksjoneringsbegjæring og seksjonane er tinglyst.

Sameige består av 8 bustadseksjonar. Kvar eigarseksjon har ein sameigebrøk fastsett iht. seksjonane sin innbyrdes verdi som er tinglyst slik:

S.-nr 1: 1/8
S.-nr.2: 1/8
S.-nr.3: 1/8
S.-nr.4: 1/8
S.-nr 5: 1/8
S.-nr.6: 1/8
S.-nr.7: 1/8
S.-nr.8: 1/8

2. Diskriminering

Det kan ikkje settast vilkår for å vere seksjonseigar som tek omsyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikkje settast vilkår som tek omsyn til seksuell orientering. Slike omstende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein seksjonseigar eller brukar, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eigarskifte

Seksjonane er fritt omsettelege, men ingen kan erverve meir enn to seksjonar i sameiget.

4. Bruksrett

Den enkelte seksjonseigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareal til det dei er berekna eller vanleg brukt til. Styret bestemmer korleis fellesareala skal nyttast.

Brukseiningane og fellesareala må ikkje brukast slik at bruken på ein urimeleg eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameigarar.

Årsmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedomen.

5. Vedlikehald

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar vert førebygd, og slik at dei øvrige seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdeler til brukseininga.

Seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vatnklosett, varmtvatnsberedar, badekar og vaskar
c) apparat, for eksempel brannsløkkingsapparat
d) skap, benkar, innvendige dører med karmar
e) listverk, skiljeveggar, tapet
f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
g) vegg-, golv- og himlingsplater
h) røyr, leidningar, sikringsskåp frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
i) vindauge og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta omfattar også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauge og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skadar, for eksempel skadar som er årsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skader på fellesareala og dei enkelte brukseiningane vert førebygd, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper.

Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skader.

Drift, forsikring og vedlikehald av heis, heissjakt, trapperom og garasje i sameige vert fordelt etter sameigebrøk jfr. punkt 1 i vedtektene.

Vedlikehaldsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje skaper vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gje sameiget tilgang til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktum. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal varslast i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje skaper unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Dersom sameiget ikkje vedlikehald fellesareala i samsvar med føresegnene her, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomen skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv. Seksjonseigaren kan i slike tilfelle krevje å få sine nødvendige utgifter dekka på same måte som andre vedlikehaldskostnader. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, skal dei øvrige seksjonseigarane varslast i rimeleg tid. Varsel kan unnlatast dersom det føreligg særlege grunnar som gjer det rimeleg å unnlate å varsle.

6. Parkering

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret anlegga ladepunkt for elbil og ladbare hybridar i tilknyting til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stedar som styret anviser. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det føreligg ein sakleg grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret gjennomføre tiltak på fellesareala som er nødvendige på grunn av seksjonseigaren eller husstandsmedlemmane si nedsette funksjonsevne. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det føreligg ein sakleg grunn.

Parkeringsplassar som i vedtak etter plan- og bygningslova er krevd opparbeida til bruk av personar med nedsett funksjonsevne, skal gjerast tilgjengeleg for desse. Dersom ein seksjonseigar utan behov for tilrettelagt parkeringsplass eig ein tilrettelagt plass, kan ein seksjonseigar med nedsett funksjonsevne krevje at styret pålegg denne seksjonseigaren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjeld berre dersom seksjonseigaren med nedsett funksjonsevne allereie disponerer ein parkeringsplass i sameiget. Retten til å bruke ein tilrettelagt plass varer så lenge eit dokumentert behov er til stades. Dette punktet i vedtektene kan berre endrast dersom samtlege seksjonseigarar uttrykkeleg seier seg einige og kommunen ikkje nyttar sin vetorett mot endring av dette punktet i vedtektene.

7. Rettsleg disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseigar råder som eigar over seksjonen, dog med dei unntak som framgår av eigarseksjonslova og desse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader meinast alle kostnader til drift og vedlikehald av eigedomen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadane etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseigar skal betale akontobeløp fastsett av styret til dekning av sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet kan også dekke avsetnad av midlar til framtidig vedlikehald, påkostnader eller andre fellestiltak på eigedomen, dersom årsmøtet har vedteke slik avsetnad (vedlikehaldsfond).

Eigar av kvar seksjon forsikrar sitt innbo og løsøre samt teiknar og betalar abonnement for renovasjon.

Inntekter av eigedomen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

9. Seksjonseigarane sitt ansvar utad

For felles ansvar og forpliktingar heftar den enkelte seksjonseigar i forhold til sin sameigebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtet si mynde

Det øvste mynde i sameiget utøvast av årsmøtet.

10.2 Fleirtalskrav og avgrensingar i årsmøtet si mynde

Kvar seksjon gjev éi stemme i årsmøtet.

Med dei unntak som følgjer av lova eller vedtektene fattast alle vedtak av årsmøtet med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmer. Står stemmene likt, avgjerast saka ved loddtrekking.

Det krevjast eit fleirtal på minst to tredeler av dei gjevne stemmene på årsmøtet for å gjere vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringar av busetnaden eller tomten som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget

b) omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar

c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som tilhøyrar eller skal tilhøyra seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning

d) samtykke til at føremålet for éin eller fleire brukseiningar endrast frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum.

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane, vert vedteke med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane, krevjast det eit fleirtal på minst to tredeler av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket vert vedteke, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg seier seg einige.

Alle seksjonseigarane må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg sei seg einige dersom sameiget skal kunne gjere vedtak om:

a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen

b) oppløysing av sameiget

c) tiltak som medfører ei vesentleg endring av sameiget sin karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, uavhengig av storleiken på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseigarane har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For bustadseksjonar har også seksjonseigaren si ektefelle, sambuar eller et anna medlem av seksjonseigaren sin husstand rett til å vere til stade og til å uttale seg. Dette gjeld også for styremedlemmar, eventuell forretningsførar og leigar av bustadseksjon. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stade med mindre det er openbart unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig etter skriftleg fullmakt. Fullmakta kan når som helst tilbakekallast. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gjev tillating. Vedtak fattast med vanleg fleirtal.

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ein tiandedel av stemmene, krev det og samtidig oppgir kva saker dei ynskjer vert behandla.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkallast av styret med skriftleg varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkallast med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar.

Dersom styret mislegheld si plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseigar, styremedlem eller eventuell forretningsførar krevje at tingretten snarast og for seksjonseigarane sin felles kostnad innkallar til møte.

Innkallinga skal bestemt angje dei saker som skal behandlast i årsmøtet. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredels fleirtal kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere angjeve i innkallinga.

Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ynskjast behandla. Saker som ein seksjonseigar ynskjer behandla i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen.

10.5 Kva saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angjeve i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styret si eventuelle årsmelding dersom slik vert laga, det er ikkje naudsynt for sameige med mindre enn 21 seksjonar, jfr. eigarseksjonslova §64

b) behandle og eventuelt godkjenne styret sin rekneskapsoversikt for føregåande kalenderår,

c) velje styreleiar, styremedlemmar og/eller varamedlemmar dersom nokon av desse er på val.

Årsmelding og rekneskap skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarane med kjent adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet.

Bortsett frå saker som nemnt i pkt a) til c), kan årsmøtet berre gjere vedtak om saker som er angjeve i innkallinga til møtet. Dersom alle seksjonseigarane er til stade på

årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også gjere vedtak i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnt i innkallinga, er likevel ikkje til hinder for at det vert

gjort vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjersle av forslag som er framsett i møtet.

10.6 Møteleiing. Protokoll

Årsmøtet skal leiast av styreleiar med mindre årsmøtet vel ein anna møteleiar, som ikkje behøver vere seksjonseigar.

Det skal under møteleiar sitt ansvar førast protokoll over dei saker som blir handsama og alle vedtak som blir treft av årsmøte. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og minst éin seksjonseigar som vert utpeikt på årsmøtet blant dei som er til stade. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

11. Styret

11.1. Val av styre

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer.

Årsmøtet vel styret med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Styreleiaren veljast særskilt. Bare myndige, fysiske personar kan veljast som styremedlem.

Årsmøtet kan også velje varamedlemmar til styret.

Styremedlemmar tenestegjer i to år om ikkje anna er bestemt av årsmøtet.

Når særlege forhold føreligg, har eit styremedlem rett til å tre tilbake før tenestetida er ute. Styret skal ha rimeleg førehandsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminneleg fleirtal av dei gjevne stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styreleiaren skal sørgje for at styret held møte så ofte som det er nødvendig. Eit styremedlem eller eventuell forretningsførar kan krevje at styret samankallast.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stade, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmar er til stade. Vedtak i styret blir gjort med alminneleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt, er møteleiaren si stemme utslagsgjevande. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjøre meir enn ein tredel av alle styremedlemmane.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmane.

Styreprotokollen skal vere tilgjengeleg for årsmøtet.

11.3. Styret sine oppgåver

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedommen, og elles sørgje for forvaltninga av sameiget sine anleggjande i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang eitkvart tiltak som ikkje etter lova, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal vedtakast av årsmøte.

11.4. Styret si mynde

Avgjersler som kan takast av eit alminnelig fleirtall i sameigarmøte, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller sameigarmøtet sitt vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsførar

Årsmøtet kan med alminneleg fleirtal av dei gjevne stemmer vedta at sameiget skal ha ein forretningsførar.

Dersom vedtektene ikkje bestemmer noko anna, høyrer det inn under styret å engasjere forretningsførar og andre funksjonærar. Styret er ansvarleg for instruks til sameiget sine funksjonærar, honorarfastsetting, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakarar.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om eit søksmål mot ein sjølv eller sine nærståande, sitt eige eller sine nærståande sitt ansvar overfor sameiget, eller eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar overfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stride mot sameiget sine interesser. Det same gjeld for avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter vedtektene sitt pkt. 20.

Reglane om inhabilitet ved avstemming gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Eit styremedlem eller forretningsføraren kan ikkje delta i handsaminga eller avgjersle av noko spørsmål som vedkommande sjølv eller denne sine nærståande har ei framtredande personleg eller økonomisk særinteresse i.

14. Kven som kan forplikte sameiget utad

Styret representerer seksjonseigarane og forpliktar dei med si underskrift i saker som gjeld seksjonseigarane sine felles rettar og plikter, herunder gjennomføringa av vedtak treft av årsmøtet eller styret og rettar og plikter som angår fellesareal og fast eigedom for øvrig.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald, kan eventuell forretningsførar representere seksjonseigarane på same måte som styret.

15. Mindretalsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiget, kan ikkje treffe avgjersle som er eigna til å gje visse seksjonseigarar eller andre ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

16. Rekneskap

Styret skal sørgje for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Rekneskap for føregåande kalenderår skal leggjast fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiget treng ikkje ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmer, vedta at sameiget skal ha revisor. Sameigarane har innsynsrett i alle regnskaps- og økonomidokumentasjonar, dersom det ikkje skal være revisor.

Revisor tjenestegjer eventuelt inntil anna revisor er valt.

Revisor har eventuelt rett til å vere til stade i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseigarane sine forpliktingar

19. Bygningsmessige arbeid

Utskifting av vindauger og ytterdører, oppsetting av markisar, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar etc. kan berre skje etter ein samla plan for den enkelte bygning og etter førehandsgodkjenning frå styret.

Alminneleg forvaltning og vedlikehald på sameiget sitt fellesareal kan godkjennast av styret. Andre bygningsmessige arbeid som skal meldast til bygningsmyndigheitene må godkjennast av styret før byggemelding sendast.

Seksjonseigar kan ikkje sette opp utvendig antenne utan forhandsgodkjenning frå styret.

20. Pålegg om sal og krav om fråviking

Dersom ein seksjonseigar til tross for skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld sine pliktar, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen etter reglane i eigarseksjonslova § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentleg misleghald gjev styret tilgang til å krevje seksjonen seld. Frist for utbetring av misleghaldet kan ikkje settast kortare enn 6 månader.

Medfører seksjonseigaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er seksjonseigaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine øvrige brukarar, kan styret krevje fråviking av seksjonen etter reglane i eigarseksjonslova § 39.

21. Eigarseksjonslova

Ved motstrid mellom fråsegner i vedtektene og fråvikelege fråsegner i eigarseksjonslova, går vedtektene framfor.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Botn 9 A, 6869 HAFSLO
LUSTER kommune
gnr. 155, bnr. 227, snr. 5

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19977-1395 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WH9403

Autorisert foretak: Hove Takst og Byggrådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Henning Hove

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

Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig

Dag Henning Hove
Uavhengig Takstingeniør
daghenning@hovetakst.no
911 92 492

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheit plassert i eit lite sameige i nyare byggefelt Botn.
Bustaden framstår som i god stand.
Viser til innhold i denne rapporten.

Underteikna har kun undersøkt innvendige forhold i aktuell leilighheit.

Som oppvarming er det vannboren varme i golv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vindu som 3-lags i trekarmer som fabrikkmalt.
Ytterdør er som fabrikkmalt isolert med vindu, altandør i samme utføring som vindu forøvrig.
Liten platting på terreng utanfor stove, denne har utføring med impregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på golv er som laminat.
Overflater på vegger er som panelplater, i himlinger er det tak-ess plater.
Etasjeskille er som støpt isolert plate på mark.
Det vert lagt til grunn at det er nytta radonsperre i denne bustaden, dette grunna byggeår og at det er motteke ferdigattest.
Innvendige dører er som malte glatte

VÅTROM Gå til side

Kombinert bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjvegger, servantmøbel med skuffer, støpt servant og spegelskap med lys.
Det er spotbelysning i tak.
Golv har flis inkl. sokkelflis med vannboren varme, vegger har baderomsplater, himling har tak-ess plater som resten av bustaden.
Våtrom er dokumentert ved ferdigattest.
Fliser på golv med vannboren varme, det vert målt tilstrekkelig fall mot sluk.
Vanntett sjikt på golv er som antatt smøremembran (denne er ikkje synlig i sluk), det vert lagt til grunn at membranen er trekt opp ved dørterskel.
Sluk i plast med skrudd klemring.
Baderomsplater på vegg.
Avtrekksventil i himling.
Det er målt RH inne i vegg samalikna med RH i rom forøvrig, ingen unormale utslag.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte malte fronter, benkeplate i laminat med underlimt servant i stål.
Vinkel på kjøkkeninnredning fungerer som romdeler, høgskap er plassert på motsatt vegg.
Integrerte kvitevarer som kjøleskap, fryseskap, microovn, steikeovn, oppvaskmaskin, koketopp.
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger som rør-rør installasjon.
Avløp i plast, her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert.
Balansert ventilasjon i bustad.

VV-tank plassert på teknisk rom, denne er som dobbelmantal bereder for vannboren varme.
Det er vannboren varme i golv, med unntak av soverom og bod.
El.anlegg frå byggeåret, anlegget vert rekna som nytt.
Bustad har røykvarsling og slokkeutstyr.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

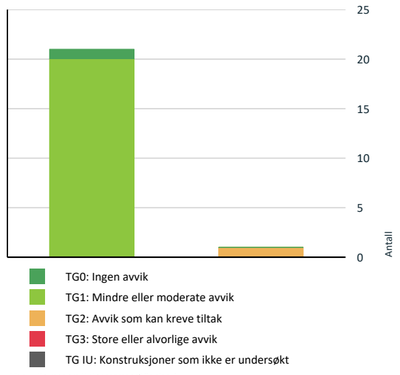
Det føreligg godkjente teikningar og ferdigattest.

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Bustad

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vindu som 3-lags i trekarmer som fabrikkmalt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør er som fabrikkmalt isolert med vindu, altandør i samme utføring som vindu forøvrig.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Liten platting på terreng utanfor stove, denne har utføring med impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater på golv er som laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Overflater på vegger er som panelplater, i himlinger er det tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille er som støpt isolert plate på mark.

Radon

Beskrivelse
Det vert lagt til grunn at det er nytta radonsperre i denne bustaden, dette grunna byggeår og at det er motteke ferdigattest.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er som malte glatte

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

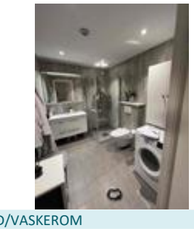
Konsekvens/tiltak
• Viser til eigenerklæringa, eigar opplyser om mindre tilfelle av skjeggkre.
• Det vert anbefalt å ha egna feller ute for kartlegging over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Kombinert bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjvegger, servantmøbel med skuffer, støpt servant og spegelskap med lys.
Det er spotbelysning i tak.
Golv har flis inkl. sokkelflis med vannboren varme, vegger har baderomsplater, himling har tak-ess plater som resten av bustaden.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Våtrom er dokumentert ved ferdigattest.

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på golv med vannboren varme, det vert målt tilstrekkelig fall mot sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntett sjikt på golv er som antatt smøremembran (denne er ikkje synlig i sluk), det vert lagt til grunn at membranen er trekt opp ved dørterskel.
Sluk i plast med skrudd klemring.
Baderomsplater på vegg.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekksventil i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er målt RH inne i vegg samalikna med RH i rom forøvrig, ingen unormale utslag.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning med glatte malte fronter, benkeplate i laminat med underlimt servant i stål.
Vinkel på kjøkkeninnredning fungerer som romdeler, høgskap er plassert på motsatt vegg.
Integrerte kvitevarer som kjøleskap, fryseskap, microovn, steikeovn, oppvaskmaskin, koketopp.



Oppdragsnr.: 19977-1395 Befaringsdato: 09.11.2026 Side: 8 av 16

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger som rør-rør installasjon.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløp i plast, her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon i bustad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
VV-tank plassert på teknisk rom, denne er som dobbelmantal bereder for vannboren varme.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Det er vannboren varme i golv, med unntak av soverom og bod.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
El.anlegg frå byggeåret, anlegget vert rekna som nytt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Bustad har røykvarsling og slokkeutstyr.

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 550 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert ut frå samanliknbare salg i området samt storleik og standard på objektet.

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	9 770
Renovasjon (Simas)	Kr.	4 874
Fellesutgifter i sameiget.	Kr.	8 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**23 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

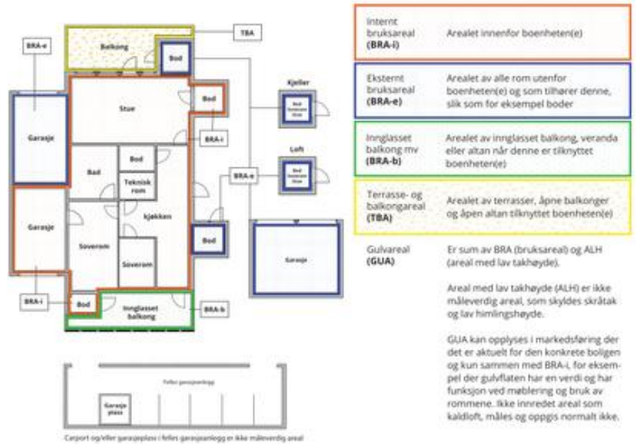
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60			60	10
SUM	**60**				**10**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmåling er utført etter beste evne med ELMA Laser3 avstandsmåler.
Takhøgde er målt til 236 cm

Bustaden disponerer parkering og eigen bod i felles carportanlegg, bod i bakkant er på 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det føreligg godkjente teikningar og ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Dag Henning Hove	Takstingeniør
	Anja Hønsi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	155	227		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Botn 9 A

Hjemmelshaver
Hønsi Anja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheit plassert i det nye byggefeltet Botn på Hafslo, her er det relativt kort veg til butikk, hotellet, skule og barnehage.
Kommunesenteret ligg i Gaupne omlag 15 km unna. Sogndal ligg i motsatt retning omlag 20 km unna.
Det er kort veg til Sogn skisenter som har flotte løyper for langrenn og mange fine nedfarter i alpinløype.
Hafslovatnet ligg eit godt steinkast unna og har gode fiskemoglegheiter.

Adkomstvei

Avkøyring frå kommunal veg

Tilknytning vann

Bustaden er tilknytt offentleg vannforsyning.

Tilknytning avløp

Bustaden er tilknytt offentleg avløp

Regulering

Eigedomen ligg i eit område regulert til bustad m.m
Regulerigsplan for Botn med planid: 4644_2016004

Om tomten

Stor felles toimt som i stor grad er dekka av bygningsmasse, tilkomst og parkering.
Liten felles hageflekk i front av bustader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring i sameiget.

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Botn 9 A, 6869 HAFSLO
Gnr 155 - Bnr 227
4644 LUSTER

Hove Takst og Byggrådgiving AS
Kringla 3
6856 SOGNDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

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

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:
Botn 9A, 6869 HAFSLO. Gnr. 155, bnr. 227, i Luster kommune, oppdragsnr.: 1160260069
Megler: Ole Bjørn Weinholdt Beheim, mobil: 95494406, e-post: ole.bjorn@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



Ole Bjørn Weinholdt Beheim
Eigedomsmeklar
954 94 406
ole.bjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

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