



Meklarhuset
Sogn

LUSTER
HILLESTAD 22

Prisant.: 3 000 000,-

Totalt: 3 089 890,-

BRA-I: 141m²

BRA: 163m²



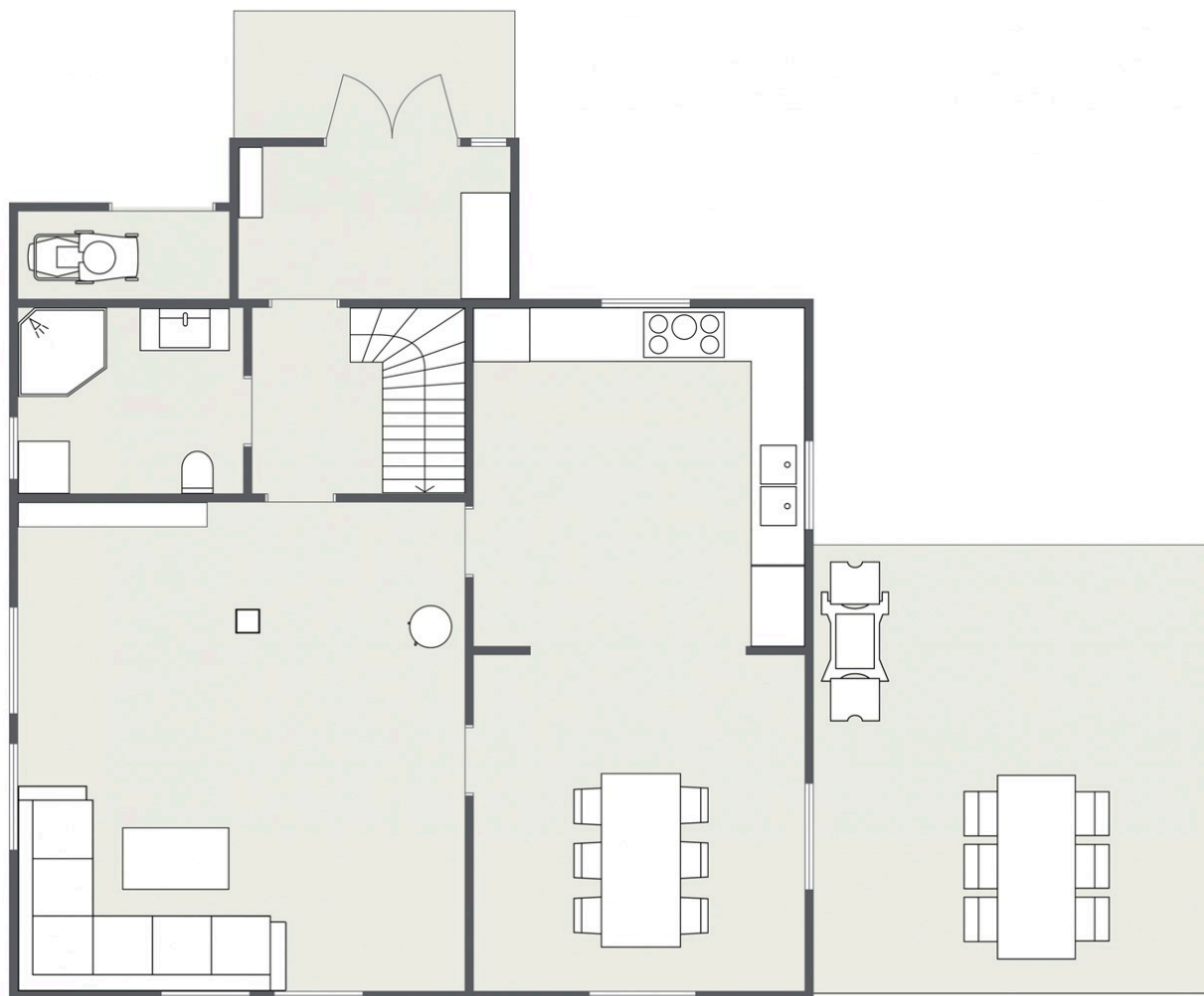
Velkommen til Hillestad 22!



Flott eigedom som ligg på Hillestad på Hafslo, omlag 3 kilometer frå Hafslo sentrum, i eit område prega av landbruk og spreidd busetnad.



Bustaden er ein eldre einebustad, oppført tidleg på 1900-talet, som er oppgradert og pussa opp i nyare tid.



Avvik kan førekoma.

Planteikning 2D 1.etg.



Romsleg gang med gode oppbevaringsmoglegheiter for ytterklede og sko, både i garderobeskåp og på vegg.



Stova er romsleg og måla i ein varm og moderne fargetone som bidreg til ei lun og triveleg atmosfære.



Her er det god plass til sofagruppe, og ein vedovn sørger for ekstra varme og hygge på kjølege dagar.



Kjøkkenet er lyst og triveleg, med ei praktisk utforming som gjev gode arbeidsflater og rikeleg med oppbevaringsplass.



Innreiinga har glatte frontar og benkeplate i laminat.



Av kvitevarer er det kjøle-/fryseskåp, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn og mikrobølgeovn.



I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til eit romsleg spisebord. Her er det også montert varmepumpe.



Badet har flislagt golv med elektriske varmekablar, flislagde vegg og panel i himlinga.



Gangareal med trapp opp til loft.



Avvik kan førekoma.

Planteikning 2D Loft



Loftet inneheld eit baderom med flislagde golv og veggjar, måla himling og elektriske varmekablar i golv.



I tilknytning til badet er det ei badstove med panel på vegg og i himling, flislagt golv og elektrisk badstoveomn.



Etasjen har i tillegg tre fine soverom, alle med praktiske knekott som gjev ekstra oppbevaringsplass.



Soverom



Soverom



Stor og solrik terrasse med god plass til både sitjegruppe og utemøblar.





Tomta er lettstelt og opparbeida med plenareal, busker og gruslagt tun.



Eigedomen ligg tett på fylkesveg 55.





I hagen er det god boltreplass for mykje leik og moro.



Området byr på flotte naturopplevingar, med nærleik til Sogn skisenter som tilbyr både langrennsløyper og alpinbakkar. Hafslovatnet ligg i nærleiken og gir gode moglegheiter for fiske og rekreasjon.



Det er omlag 20 min. køyretid til kommunesenteret Gaupne og det same til regionsenteret Sogndal.



Om sommaren kan ein bade og fiske i Hafsløvatnet og om vinteren kan ein gå på skøyte. Ca. 3 minutt med bil til Heggmyrane skisenter med alpinbakke og langrennsløyper.



Hafslo er ei attraktiv bygd å bu i og det har vore stor tilflytting siste åra i samband med bustadfelte som har vore utbygde her.



Avvik kan førekoma.

Planteikning 3D 1.etg.



Avvik kan førekoma.

Planteikning 3D Loft.

Hillestad 22

Frittliggjande einebustad på ei flott solrik tomt | Oppgradert standard | Stor terrasse



EIGEDOMSMEKLAR MNEF

Bjarte Haugen

bjarte@meklarhuset.no

948 56 528

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	Kr 3 000 000,-
Totalt inkl. omk *	Kr 3 089 890,-
Formuesverdi primærbolig	Kr 578 500,- pr. år 2025

Info formuesverdi

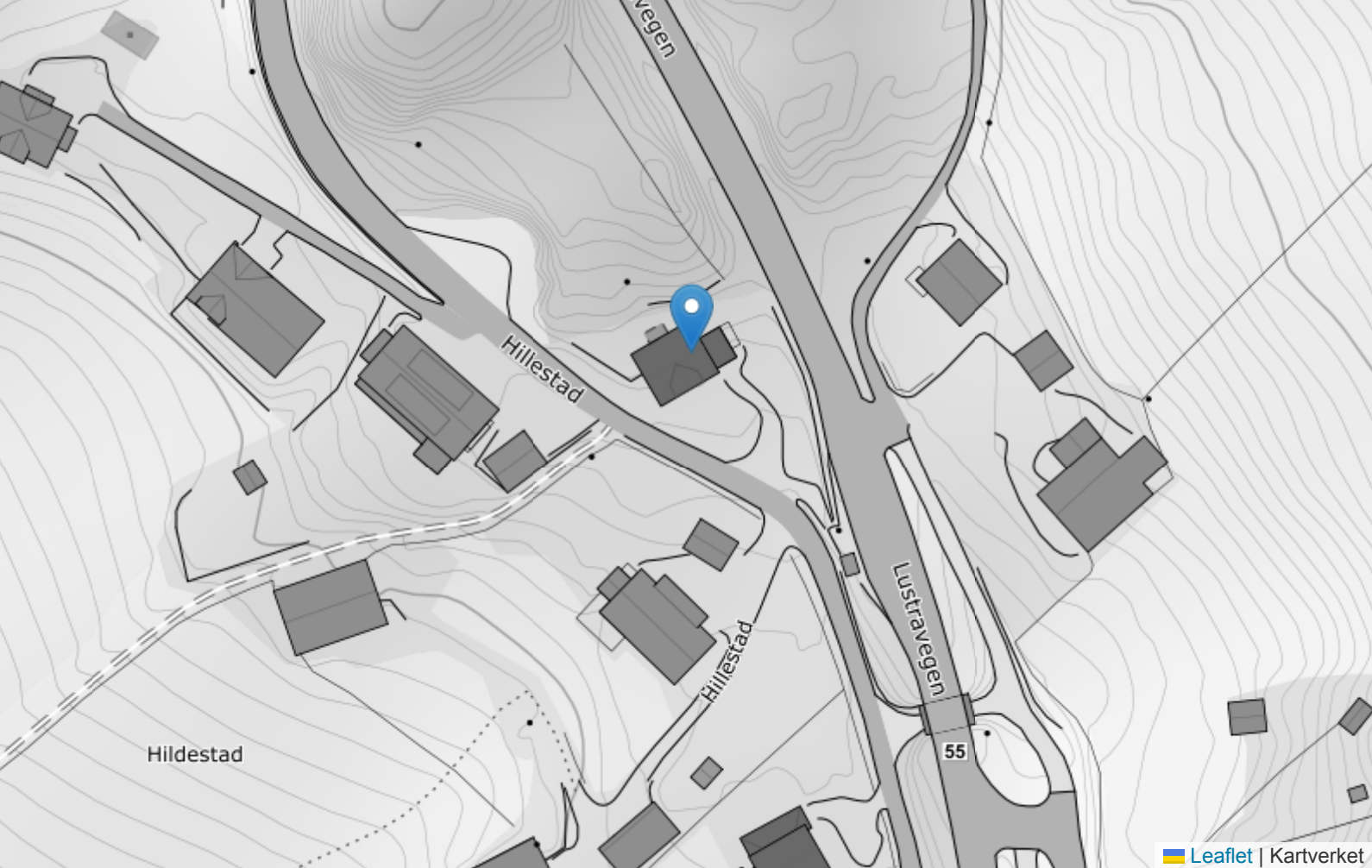
Beløpet for formuesverdi primær er oppgitt av seljar. Meklar har ikkje motteke opplysningar om sekundær formuesverdi. Skatteetaten fastset årleg formuesverdien på bustader i Noreg. Frå og med 2026 blir det teke i bruk ein ny berekningsmodell, som kan føre til at enkelte skatteytarar får høgare bustadverdiar.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

BRA	163m ²
BRA-I (internt bruksareal)	141m ²
BRA-E (eksternt bruksareal)	22m ²
TBA (terrasse-/balkongareal)	28m ²
Rom (Soverom) **	5 (3)
Ant. bad	2
Verditakst	Kr 2 800 000,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1900
Etasje	3
Tomt	670.4m ² (eiet)

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

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





Fakta om eiendommen

Oppdragsnummer

78-0002/26

Adresse

Hillestad 22
HAFSLO, 6869

Eier

Elina Salajeva

Gårdsnummer

155

Bruksnummer

56

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krypkjellar har ikkje målbart areal.

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

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

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

Dersom seljar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje utgjere ein mangel dersom det på eit seinare tidspunkt vert avdekt avvik. Jf. § 3-3 i avhendingslova:

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

Vindauger har ikkje godkjent mål for rømningsveg. Skal vere min b 50cm og h 60 cm, samlet min 150 cm.

Fritidsbolig

Bruksareal BRA-I 1 etasje:	79 m ²
-----------------------------------	-------------------

Gang, trapperom, kjøkken, stove, og bad.

Bruksareal BRA-I 2 etasje:	62 m ²
-----------------------------------	-------------------

Gang, trapperom, bad og 3 soverom

Bruksareal BRA-E -1 etasje:	22 m ²
------------------------------------	-------------------

Lagerrom/tekn. anlegg. og garasje

Åpent areal 1 etasje:	28 m ²
------------------------------	-------------------

Terrasse- og balkongareal

Beskrivelse av tomt

Tomta er forholdsvis flat med plass til parkering.

Byggegrunnen består av lausmassar. Det er drenerande massar, med grusmassar nytta til opparbeiding av tomt og fundament. Oppgitt årstal er ca. 1920. Det er elles ikkje etablert fuktsikring.

Grunnmuren er oppført i naturstein og er truleg plassert direkte på terrenget. I kjellaren er grunnmuren delvis fundamentert på synleg fjell. Forstøtningsmuren er oppført i betong og tekt med skiferheller.

Eigedomen ligg ifølgje kommunekartet innanfor skredsone og støysone.

Området ligg ifølgje NVE Atlas utanfor kartlagd flaum- og skredfare. Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire. For nærare og meir detaljert informasjon om flaum-, skred- og kvikkleirefare i området må kommunen kontaktast.

Info vannavgift

Vassforsyning: Eigedomen har vassforsyning frå grunnbora brønn eller liknande.

Avløp: Eigedomen er tilknytt offentleg avløpsnett via private stikkleidningar.

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggjande einebustad på sjølveigar tomt med mykje sol.

Huset er på to plan med 3 soverom, 2 bad, kjøkken, etestova og ei romsleg stove.

Ute har du ein flott terrasse med sol heile dagen.

Liten garasje under huset, som er nytta som bod i dag.

Tomten er opparbeidd med plen og biloppstillingsplassar. Det er også plass til å setje opp garasje på tomten.

Det er gode mogelegheiter for friluftsliv og fritidsaktivitetar, bl.a. i samband med Sogn skisenteret på Heggmyrane som har flotte løyper for langrenn og mange fine nedfartar i alpinløype. Hafslovatnet ligg nært og har gode bade- og fiskemoglegheiter. Her kan ein også gå på skøyter og isfiske vinterstid. Barne og ungdomsskule i Hafslo sentrum. Her er det fotballbane, leikeplass og daglegvarebutikk.

Ta gjerne kontakt for å avtale visnin

Beliggenhet

Eigedomen ligg på Hillestad på Hafslo, omlag 3 kilometer frå Hafslo sentrum, i eit område prega av landbruk og spreidd busetnad.

Eigedomen ligg tett på fylkesveg 55.

Hafslo er ei attraktiv bygd å bu i og det har vore stor tilflytting siste åra i samband med bustadfelta som har vore utbygde her.

Mange pendlar til arbeidsplassar i nabobygdene, men det er og ein del mogelegheiter i bygda.

Det er kort veg til Hafslo sentrum med barnehage, grunnskule(1-10 kl.), daglegvarebutikk og hotell.

Det er gode mogelegheiter for friluftsliv og fritidsaktivitetar, bl.a i samband med Sogn skisenteret på Heggmyrane som har flotte løyper for langrenn og mange fine nedfarter i alpinløype. Hafslovatnet ligg nært og har gode bade- og fiskemoglegheiter. Her kan ein også gå på skøyter og isfiske vinterstid.

Idylliske Solvorn ligg ca. 7 km køyretur unna. Solvorn har historie som handelsstad, kyrkjestad, tingstad og sete for Sorenskriveren i Indre Sogn.

Ferjekai med ferje over til vakre Ornes. Badestrand like ved med nytt stupetårn. Her har du også Walaker hotell som serverer utsøkt mat til lunsj og middag. På andre sida av vegen ligg kafe som sel bla. mat, is og brus.

Det er omlag 20 min. køyretid til kommunesenteret Gaupne og det same til regionsenteret Sogndal. Både Gaupne og Sogndal har variert arbeidsmarked. Sogndal har høgskule med godt utbygd studietilbod. Sogndal kommune har også fleire statlege arbeidsplassar.

Innhold

Einbustaden er på 3 etasjar og inneheld følgjande:

Kjellar: Lagerrom/tekn. anlegg. og garasje

Hovedetg: Gang, trapperom, kjøkken, stove, trapperom og bad 1. etg.

Loft: Gang, trapperom, bad og 3 soverom

Einbustaden er SEFRAK-registrert som SEFRAK-minner.

Standard

Bustaden er ein eldre einebustad, truleg oppført tidleg på 1900-talet, i følgje vedlagt tilstandsrapport, som er oppgradert og pussa opp i nyare tid. Bustaden framstår som normalt vedlikehalden og er vurdert å vere i generelt god stand ut frå alder.

På bakgrunn av opphavleg byggjeår, byggjemåte og manglande generell dokumentasjon må det likevel takast høgd for at det kan finnast skjulte feil og manglar. Det ligg mellom anna ikkje føre dokumentasjon på våtromma, og nærare undersøkingar av bustaden blir difor tilrådd.

Bustaden kan nyttast vidare i dagens tilstand, men enkelte tiltak må påreknast. Det er mellom anna registrert mangelfull ventilasjon i bustaden, og tiltak for å betre ventileringa bør vurderast.

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:

Golv: Laminat og fliser.

Veggar: Tapet, trepanel og måla plater.

Himling: Måla plater.

Innvendige overflater vart fornya i 2021-2022.

1.etasje:

Bustaden har eit fint opparbeidd inngangsparti med overbygg, treplattung og todelt ytterdør. Innanfor inngangsdøra kjem ein til ein romsleg gang med gode oppbevaringsmoglegheiter for ytterklede og sko, både i garderobeskåp og på vegg. Frå gangen går trappa opp til loftsetasjen.

Badet har flislagt golv med elektriske varmekablar, flislagde veggar og panel i himlinga. Rommet er innreidd med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glasveggar. Det er også opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekksvifte i taket. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av våtrommet. Tilstandsrapporten peikar mellom anna på mangelfull fugetetting ved vindauge, utette forhold ved dørterskel, noko avgrensa fall mot sluk og lite fagmessig utføring ved sluk. Det manglar også tilluft til rommet. Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare omtale av avvika.

Stova er romsleg og måla i ein varm og moderne fargetone som bidreg til ei lun og triveleg atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe, og ein vedovn sørgjer for ekstra varme og hygge på kjølege dagar.

Kjøkkenet er lyst og triveleg, med ei praktisk utforming som gjev gode arbeidsflater og rikeleg med oppbevaringsplass. Innreiinga har glatte frontar og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i komposittmateriale, vassstoppsystem og komfyrvakt. Av kvitevarer er det kjøle-/fryseskåp, oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn og mikrobølgeovn. Ventilator har avtrekk til det fri. I tilknyting til kjøkkenet er det god plass til eit romsleg spisebord, noko som skaper ein hyggeleg spiseplass for både kvardag og selskap. Her er det også montert varmepumpe.

Loft:

Loftet inneheld eit baderom med flislagde golv og veggar, måla himling og elektriske varmekablar i golvet. Rommet er innreidd med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjnische. I tilknyting til badet er det ei badstove med panel på veggar og i himling, flislagt golv og elektrisk badstoveovn. Badet har elektrisk

avtrekksvifte.

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføringa av våtrommet. Tilstandsrapporten peikar mellom anna på låg oppkant ved dørterskel og at sluket er plassert inne i dusjnisa, slik at eventuelt lekkasjevatn frå resten av badet ikkje har fri tilgang til sluk. Det er tilrådd å etablere ei opning ved dusjnisa slik at lekkasjevatn kan leiast til sluket. Rommet manglar også tilluft. Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare omtale av avvika.

Etasjen har i tillegg tre fine soverom, alle med praktiske knekott som gjev ekstra oppbevaringsplass.

Kjellar:

Kjellaren har utvendig tilkomst via garasjen og inneheld vass tekniske installasjonar.

Tekniske installasjonar:

- Vassleidningar: Innvendige vassleidningar av plast (rør-i-rør) og
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast. Delar av røyropplegget er plassert i kjellaren utan fordelarskap eller avløp til sluk.
- Varmtvassstank: Varmtvatn blir levert frå ein beredar på om lag 120 liter, plassert i kjellaren utan avløp til sluk.
- Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon, og det er tilrådd å etablere ventilar for tilluft i rom som manglar dette.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er opplyst installert i 2021, men samsvarserklæring er ikkje framlagd. Det er meir enn fem år sidan siste el-tilsyn, og tilstandsrapporten tilrår kontroll av anlegget ved autorisert elektroinstallatør. Det er også tilrådd fast elektrisk tilkopling av varmtvassberedaren av omsyn til branntryggleik.
- Brannvarsling: Bustaden har brannvarslarar og slökkjeapparat.

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

- Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket. Det var ikkje krav om dette på søknadstidspunktet, men av omsyn til tryggleik vert punktet vurdert opp mot forskriftskrava på synfaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilseier at det er krav om snøfangarar.
- Vindauga har for lita lysopning til å vere godkjende som rømningsveg.
- Det er ikkje montert rekkverk på utvendig trapp.
- Opningar i rekkverk i innvendige trapper er større enn det som er tillate etter dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøgda i innvendige trapper er lågare enn dagens forskriftskrav.
- Det manglar handløpar på veggen i trappeløpet. Det vil seie at det manglar list, stong eller handtak langs trappeløpet som ein kan halde i når ein går opp eller ned trappa.
- Trappa har dårleg funksjonalitet. Ho er smal og/eller bratt og vanskeleg å gå i.
- Det manglar samsvarserklæring for heile eller delar av det elektriske anlegget.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er manglar ved rømningsvegen/-vegane til bustaden.
- Eigedomen ligg i eit rasfarleg/skredutsett område i samsvar med kommunedelplan/NVE.

Adkomst

Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg.

Skolekrets

Hafslo

Barnehage/skole/fritid

Hafslo barne- og ungdomsskule 1-10 kl.

Sogndal vidaregåande skule

Det er gratis skuleskyss til barne- og ungdomsskule på Hafslo og til Vidaregåande skule i Sogndal.

Hafslo barnehage (0-6 år) 7 min med bil

Offentlig kommunikasjon

Ca. 100 meter å gå til busshaldplass med fleire daglege avgangar til Sogndal, Hafslo og Gaupne.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming
- Vedomn (2021) i stove
- Varmepumpe frå 2022
- Badet i 1. etasje og badet i 2. etasje har elektriske varmekablar.

Hvitevarer

Kvitevarer som oppvaskmaskin, steikeovn, vifte og mikrobølgeovn følgjer med i salet.

Kjøleskåp og vaskemaskin kan følgje med i salet etter nærmare avtale om med seljar.

Parkering

Det er garasje i kjellaren elles parkering på eige tun.

TV/Internett/Bredbånd

Bustaden har innlagt fiber frå Sognenett.

Verneklasse/SEFRAK

Einebustaden er SEFRAK-registrert som SEFRAK-minner. Dette inneber meldeplikt jf. kulturminnelova § 25, noko som tyder at kommunen, ved handsaming av søknad om riving eller vesentlege endringar, må sende saka på høyring til Fylkeskommunen.

SEFRAK (Sekreteriatet for registrering av faste kulturminne i Noreg) er eit nasjonalt register over eldre bygningar og andre kulturminne bygd før 1900, og inneber ikkje at bygg har eit formelt vern, men det kan ha ein verneverdi. Ved byggjesaker må difor kommunen ta stilling til nettopp dette, og det kan få noko å bety for kva eigar kan gjere med bygget.

Andre utgifter

Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:

- Straumforbruk: Mellom 13-14 000 kWh pr år
- Husforsikring: Kr 6 420,- pr år
- Fiber: Kr 709 ,- pr mnd

Utgiftene er basert på noverande eigars forbruk og vil derfor variere ut frå abonnement og avtale ein har.

Det må påreknast faste løpande utgifter til internett, straum, innbuforsikring og kommunale avgifter bl.anna.

Byggemåte

Fritidsbustaden er ein einebustad, truleg oppført tidleg på 1900-talet.

Byggegrunnen består av lausmassar, med drenerande grusmassar nytta til opparbeiding av tomt og fundament. Grunnmuren er ein tørrmura gråsteinsmur frå det opphavlege byggeåret, truleg plassert direkte på terrenget og delvis på synleg fjell i kjellaren. Dreneringa består av drenerande massar, men det manglar utvendig fuktsikring.

Ytterveggane har ein truleg lafta tømmerkonstruksjon som er lekta ut og etterisolert utvendig er det opplyst i vedlagt tilstandsrapport. Fasaden er kledd med liggjande dobbelfalsa perlestaffkledning.

Taket har saltakskonstruksjon med sperrer og langsgåande limtredragarar, og er tekt med pappshingel. Takkonstruksjonen er frå 2021, og loftet er utført som kaldtloft.

I følgje vedlagt tilstandsrapport er det opplyst at laldtloft er kun inspisert frå loftluke. Det er godt synleg ventilar i gavlveggar og det er lav takhøgde og ikkje gangbart areal.

Takrenner og nedløp er av metall.

Bustaden har stålpipes og vedomn frå år 2021.

Etasjeskilja består av trebjelkelag. Det er nytt bjelkelag mellom 1. og 2. etasje, medan bjelkelaget mellom kjellaren og 1. etasje er frå det opphavlege byggeåret.

I følgje vedlagt tilstandsrapport er det opplyst at det er målt cirka 22 mm høedeforskjell frå yttervegg til yttervegg på heile planet i første etasje. Dette er vurdert som normalt med tanke på byggeår. Ellers er det ein del opningar mellom listverk og golvteppe, litt knirk og litt ujamne overflater i spesielt 2. etg. gang/trapperom.

Vindauga er av tre med 3-lags glas, utforma med sidehengsla rammer og midtstolpe. Vindauga er utan luftespalte for ventilasjon.

Vindaugene har óg for liten lysåpning godkjent som rømningsveg.

Hovudytterdøra er ei todelt, måla tredør.

Kjellaren har dels jord- og steingolv og dels betongdekke, og inneheld tekniske installasjonar. Det er ujamne overflater og synleg fjell, og arealet under bustaden er ikkje målbart etter gjeldande reglar for arealmåling opplyser takstmann.

Kjellaren manglar utvendig fuktsikring av grunnmur og kjellargolv, og det er risiko for fuktinntrenging frå både golv og vegg. Arealet er difor vurdert som lite eigna for lagring av organisk materiale.

Garasjen er bygd inntil grunnmuren og er oppført i betong. Det er usikkert om konstruksjonen er fuktsikra utvendig i følgje vedlagt tilstandsrapport, og det er registrert synleg fukt ved døra til garasjen.

Utvendig trapp i tre som følgjer terrenget frå kjellarnivå og opp til tilkomst og takterrasse. Trappa er plassert langs terrenget og er vurdert å ha noko svake konstruksjonar i trinna, mellom anna som følgje av langt spenn mellom trappevangane. Trappa manglar rekkverk og handløpar.

Det er i tillegg ei trapp med to trinn opp til takterrassen. Her bør det monterast rekkverk på sida av trappa. Elles er det kort avstand ned til terrenget.

Eigedomen har takterrasse over garasjen, som er oppført i betong. Det er òg ein platting på terrenget ved inngangsdøra. Ei utvendig trapp i tre går frå kjellarnivået opp til tilkomsten og takterrassen, og er plassert langs terrenget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteinar over tak:

Det er ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmuren.

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

- Utvendig - Ytterveggar/veggkonstruksjon:

Det er påvist manglande gnagarsikring (musetetting).

- Innvendig - Overflater, golv:

Det er påvist knirk i større delar av golvet.

- Innvendig - Etasjeskilje og berande konstruksjonar

Det er målt lokal høgdeskilnad på meir enn 15 mm.

- Innvendig - Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeetasje):

Det er påvist fuktskjolder/fuktskadar på overflater i underetasje/kjellar.

- Innvendig - Innvendige dører:

Enkelte av dei innvendige dørene har ein del slitasje.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevjande insekt:

Eigar opplyser at det er/har vore registrert skadedyr.

Det er observert fuktkrevjande insekt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom:

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføring av vasstett sjikt.

Framlagd dokumentasjon for vasstette sjikt tilfredsstiller ikkje krava i gjeldande forskrift og standard (NS 3600 A.2.1.9.1, alternativ 1, punkt 1, 2, 3 og 4).

Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon:

Våtrommet manglar tilluftsventilering.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom:

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på utføring av vasstett sjikt.

Framlagd dokumentasjon for vasstette sjikt tilfredsstiller ikkje krava i gjeldande forskrift og standard (NS 3600 A.2.1.9.1, alternativ 1, punkt 1, 2, 3 og 4).

Det ligg ikkje føre godkjend dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- Våtrom – 2. etasje > Bad – Overflater, veggjar og himling:

Det er vindauge/dør med materiale som ikkje er fuktbestandige i våtsona (ved vask, dusj, badekar o.l.).

Løysinga eller byggjematerialet er ikkje eigna for plassering i våtsone.

- Våtrom – 2. etasje > Bad – Vasstett sjikt, membran og sluk:

Det er påvist mangelfull/feil utføring rundt røyrgjennomføringar eller liknande, noko som medfører fare for fukt i konstruksjonen i våtsona.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av vasstett sjikt ved røyrgjennomføring eller dørøpning, sett opp mot forskriftskrava på synfaringstidspunktet.

- Våtrom – 2. etasje > Bad – Ventilasjon:

Våtrommet manglar tilluftsventilering.

- Kjøkken – 1. etasje > Kjøkken – Overflater og innreiing:

Ved bruk av fuktindikator rundt utsette kvitevarer er det påvist indikasjonar på fukt.

- Kjøkken – 1. etasje > Kjøkken – Avtrekk:

Kjøkkenet manglar styrt tilluftsventilering.

Tekniske installasjonar – Innvendige vassleidningar:

Det er påvist ufagmessig utføring av vassleidningar.

I fordelarskapet er det påvist at lekkasjevatn ikkje vert leia til sluk, og det er heller ikkje installert automatisk lekkasjestoppar.

- Tekniske installasjonar – Varmtvassberedar/tank:

Det er ikkje påvist tilfredsstillande elektrisk tilkopling av varmtvasstanken i samsvar med gjeldande forskrift.

Det er ikkje påvist tilfredsstillande avrenning eller anna kompenserande løysing frå varmtvasstanken.

- Tomteforhold – Fuktsikring og drenering:

Det manglar, eller på grunn av alder er det sannsynleg at det manglar, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjellar/underetasje.

Det er påvist forhøga fuktnivå i kjellarvegg, yttervegg eller kjellargolv.

- Tomteforhold – Grunnmur og fundament:

Normale forhold når det gjeld sprekkar, riss og andre opningar i tørrmura gråsteinsmur.

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

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på vasskvaliteten på brønnvatnet.

TG3 – Store eller alvorlege avvik

- Våtrom – 1. etasje > Bad – Overflater, veggar og himling:

Det er vindauge/dør med materiale som ikkje er fuktbestandige i våtsone (ved vask, dusj, badekar o.l.).

Løysinga eller byggjematerialet er ikkje eigna for plassering i våtsone.

Det er påvist sprekkar i fliser.

- Våtrom – 1. etasje > Bad – Overflater, golv:

Det er påvist avvik i fallforholdet mot sluk samanlikna med krava i forskrifta på synfaringstidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdet mot sluk som medfører at bruksvatn ved normal bruk av dusj og badekar spreier seg utover golvet, utanfor nedslagsfeltet, og vert ståande.

Det er påvist avvik i fallforholdet mot sluk som medfører at bruksvatn ikkje vert leia til sluk.

- Våtrom – 1. etasje > Bad – Vastsett sjikt, membran og sluk:

Rundt sluket er det påvist ei ikkje-fagmessig utføring av membran/tettesjikt/klemring. Det vil seie at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikkje er utført på korrekt måte.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgde frå toppen av slukrista til toppen av vastsett sjikt ved rørgjennomføring eller dørøpning, sett opp mot forskriftskrava på synfaringstidspunktet.

- Våtrom – 2. etasje > Bad – Overflater, golv:

Det er påvist avvik i fallforholdet mot sluk som medfører at lekkasjevatn ikkje vert leia til sluk, men kan renne ut av våtrommet.

Det er mogleg at det kan oppstå vasslekkasje i våtrommet der vatnet ikkje vil verte leia til sluk.

- Tekniske installasjonar – Ventilasjon:

Det er påvist store avvik ved ventilasjonsløysinga sett opp mot krava som gjaldt på oppføringstidspunktet.

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte

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

Det er ikkje utført holtaking, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

- Våtrom – 2. etasje > Bad – Tilstøytande konstruksjonar:

Det er ikkje utført holtaking, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

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

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderar:

- Kloakkavgift hytte
- Fastledd kloakk
- Feiing kvart år og tilsyn
- Feiing kommunalt påslag
- Renovasjon

Eigedomen er per i dag registrert med kloakkavgift for fritidsbustad. Dersom eigedomen skal nyttast som heilårsbustad, kan dette medføre endringar i dei kommunale avgiftene. Kjøpar blir oppmoda om å kontakte kommunen for nærare informasjon.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

858244

Overtakelse

Overtaking etter nærare avtale.

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

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

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

Ferdigattest

Det føreligg ferdigattest til tilbygg til inngangsparti og fasadeendring for SEFRAK-registrert bustadhus datert 16.03.2023 frå Luster kommune.

Kommunen opplyser at det ikkje ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve for einebustaden.

Med verknad frå 1. juli 2015 fekk plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10 eit nytt femte ledd. Dette inneber at det ikkje vert utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Det er ein føresetnad for lovendringa at byggverk som det ikkje lenger vert utferda ferdigattest for, lovleg kan takast i bruk utan at det ligg føre ferdigattest. Kommunen kan dermed ikkje lenger krevje ferdigattest for dei aktuelle tiltaka.

Dette inneber likevel ikkje at ulovlege tiltak vart lovlege som følgje av lovendringa. Eit ulovleg bygg med byggjesøknad frå før 1. januar 1998, utan ferdigattest, vil framleis vere ulovleg etter 1. juli 2015.

Kjøpar overtek eigedomen slik han framstår på vising, med risiko og ansvar for eventuelle pålegg frå kommunen og kostnader knytte til dette.

Vei, vann og avløp

Vassforsyning: Eigedomen har vassforsyning frå grunnbora brønn eller liknande.

Avløp: Eigedomen er tilknytt offentleg avløpsnett via private stikkleidningar.

Adgang for utleie

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

Regulerings- og arealplaner

Eigedomen er regulert til byggeområde- feltbetegnelse Bustader B8. Reguleringsplan for rv.55 Stolpen-Sterri er gjeldande for dette området.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4644/155/56:

29.07.1942 - Dokumentnr: 632 - Rettsbok
av 04 09 1936

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1974 - Dokumentnr: 136 - Jordskifte
Overført fra gnr 155 bnr 99

03.03.1975 - Dokumentnr: 473 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Hillestad Vassverk

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1990 - Dokumentnr: 124 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

08.02.1991 - Dokumentnr: 461 - Jordskifte

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1995 - Dokumentnr: 467 - Erklæring/avtale

SKJØN

Bruksrett til grunn til skytebane m.v. for

Hafslo skyttarlag

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1995 - Dokumentnr: 2043 - Rettighet

Rettighetshaver: Forsvarsdepartementet

Org.nr: 972 417 823

LEIEAVTALE

Leietid 20 år

Fra dato 01/11/1994

Vedr. Hafslo skyttarlags skytebaneanlegg, jf. retter if.

skjønn tgl. 23.02.95 - dagboknr. 467/95

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1996 - Dokumentnr: 1581 - Rettighet

Rettighetshaver: Forsvarsdepartementet

Org.nr: 972 417 823

LEIEAVTALE

Vedr. Hafslo skyttarlags skytebaneanlegg, jf. retter if.

skjønn tgl. 23.02.95 - dagboknr. 467/95.

Leieavtalen gjelder leie av lagerlokale, strongrom og areal
for kasun i Hafslo skyttarlags lokale

Leietid 20 år med bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1927 - Dokumentnr: 900152 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4644 Gnr:155 Bnr:38

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

19.12.1979 - Dokumentnr: 990225 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 155 bnr 99

10.02.1998 - Dokumentnr: 281 - Målebrev

Over veggrunn, gnr 155 bnr 157

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 319805 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1426 Gnr:155 Bnr:56

Pant

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

Innbo og løsøre

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

Seljar opplyser at møblar kan seljast etter nærmare avtale om pris.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetakets vederlag

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Meklarhuset Sogn:

Provisjon:

Provisjon: 2,0 % av salssum

Grunnbok, digitale tjenester og kundekontroll kr. 2 750,-

Marknadsføringspakke kr 22 900,-

Oppgjershonorar kr. 6 900,-

Visning (per visning) kr. 1 500,-

Utlegg

Kommunale opplysingar kr. 5 750,-

Tinglysingsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr. 545,-

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

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

Fotograf, takstmann og utlegg.

Diverse

Det ligg ikkje føre teikningar av planløyising. Det finst truleg ikkje fullverdige teikningar av eigedomen grunna alderen på bustaden. Bustaden er oppført ca. år 1900.

Info strømbruk

Det er pr. 03.09.2026 ikkje tinga Norgespris på denne bustaden.

Omkostninger kjøper

Omkostninger basert på prisantydning:

1. Dokumentavgift 2,5% kr 75 000,-
2. Tinglysing skjøte kr 545,-
3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument
4. Boligkjøperforsikring kr 13 800,- (valgfritt)

Totalt kr 89 890,- ved kjøp til prisantydning kr. 3 000 000,-

Radonmåling

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Mus om vinter i kjelleren.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Heilt ny terrasse.

Bustaden vart kjøpt i 2023.

Seljar har budd i bustaden dei siste 12 månadene.

9. Kjenner du til om det er/har vore sopp-/røteskadar, insekt eller skadedyr på eigedomen, som rotter, mus, maur eller liknande?

Ja.

Skildring: Det har vore mus i kjellaren om vinteren.

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

Ja, berre av ufaglært/eigeninnsats/dugnad.

Firma: Ufaglært

Skildring: Det er oppført ein heilt ny terrasse.

Betalingsbetingelser

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

Sentrale lover

Avtaleforholdet mellom partene reguleres av avhendingslova (LO3.07.1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eigedom).

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

Lov om hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

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

Budgivning

Alle bud skal givast skriftleg til meklar.

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

Framgangsmåte ved bodgiving:

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler

Bjarte Haugen

Vilkår

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

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

Det oppfordres spesielt til å:

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

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Gi bud

Vedlegg



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hillestad 22, 6869 HAFSLO
 LUSTER kommune
 gnr. 155, bnr. 56

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 26.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 20070-1848

Eiendomsverdi ref nr: DE8758

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud

Vår ref: Svein Låksrud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sogn Takst AS

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell. Arbeidar for det meste med

Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomte vurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området.

Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Køyrrer til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig

Svein Låksrud

Uavhengig Takstingeniør

post@sogntakst.no

450 10 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er truleg frå tidleg år 1900. Ein må difor ta høgde for at det kan vere skjulte feil og manglar. Bustaden framstår som bra utført, sjølv om bl.a. alle våtrom manglar dokumentasjon.

Bustaden bør kontrollerast nærmare grunna opprinneleg alder/byggeår, byggemåte og mangel på generell dokumentasjon.

Bustadene er vurdert i bra stand og kan fint nyttast vidare med dagens tilstand. Bustaden treng likevel enkelte tiltak. Bl.a med ventilering av bustaden da denne er mangelfull.

Fritidsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Langsgående limtredragarar og taksperr. Usikkert kva type undertak som er nytta. Ny konstruksjon i år 2021. Kaldtloft er kun innsisert frå loftluke. Godt synleg ventilar i gavlveggar. Ikkje gangbart areal, lav takhøgde.

Ytterveggene har truleg lafta tømmerkonstruksjon frå ca. år 1900. Veggane er lekta ut utv. og etterisolert. Veggane har liggande dobbeltfalsa perlestaff kledning. Kledning treng ny overflatebehandling på sikt. Noko svertesopp ved synfaring. Kledning treng ein vask. Synleg musebånd ned mot grunnmur, men noko mangelfullt utført. Ein del større åpningar. Treng tiltak på sikt. For store åpningar i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i konstruksjonen (vegg, etasjeskille og loft.). Mus kan komme inn gjennom 6mm åpningar. Det vil vere umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved ei synfaring i følge med TSR. Ein bør eventuelt utføre ei utvida kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaga avvik i musesikringen.

Vinduene er av tre og har 3-lags glass. Sidehengsla rammer med midtstolpe. Vindauger er uten luftespalte for ventilasjon. Vindaugene har og for liten lysåpning godkjent som rømningsveg.

Ytterdøren er i treverk og malt som hovedytterdør. Todelt dør. Vurdert til i normal stand.

Det er takterrasse over garasjen. Platting på terreng ved inngangsdør. Ca. 5.8m².

Trapp i trevirke langs terreng fra kjellernivå og opp til tilkomst og takterrasse. Konstruksjonen er plassert langs terreng. Trappen vurderes å ha noe svake konstruksjoner i trinnene, med langt spenn mellom trappevangene. Trappen mangler både rekkverk og

håndløper.

Trapp med 2 trinn opp til takterrassen. Ved sida til trapp bør det monterast rekkverk. Elles er det kort avstand ned til terrenget.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av laminat og flis.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater. Alle overflater framstår i bra stand.

Bustaden er fornya innv. i år 2021-2022.

Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Etasjeskille består av nytt bjelkelag (i følge opplysninger) mellom første og andre etasje og naturlig opprinnelige bjelkelag fra oppføring mellom kjeller og 1. etasjen. Det er målt cirka 22 mm høydeforskjell fra yttervegg til yttervegg på heile planet i første etasje. Dette er vurdert som normalt med tanke på byggeår. Ellers er det ein del åpningar mellom listverk og golvtekke, litt knirk og litt ujamne overflater i spesielt 2. etg. gang/trapperom.

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

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Moderate til lave forekomstar i dette område.

Det er stålpipeline og vedovn frå år 2021. Varmepumpe frå ca. år 2022.

Grunnmuren består av tørrmurt gråsteinsmur fra opprinnelig byggeår.

Kjelleren har delvis jord, stein og delvis betongdekke, hvor det er installert tekniske installasjoner.

Kjelleren mangler utvendig fuktsikring, både på grunnmur og kjellergulv. Kjelleren vurderes som lite egnet for lagring av biologisk materiale.

Kjelleren vurderes som usikker på grunn av fukt fra gulv og vegger. Det er ujevne overflater, fjell og ikke målbart areal i kjelleren under boligen.

Garasjen, som er bygget inntil grunnmuren, er utført i betong. Det er noe usikkerhet om denne er fuktsikret utvendig. Synlig fukt ved dør til garasjen.

Kjelleren under boligen og delvis garasjen var overfylt med gjenstander, noe som gjorde fullstendig kontroll vanskelig. Situasjonen er vurdert basert på alder og byggemåte.

Ny trapp fra 2022. Vurderes som noe bratt, men er montert i det opprinnelige trappeløpet fra ca. 1900.

Løst rekkverk i 2. etasje. Litt store åpninger mellom spiler og for lavt rekkverk.

Det er formpressede innerdører fra år 2021. Normale spor etter bruk. Enkelte dørblad har spor etter bruk og mindre andre skadar. Det manglar ein del deksel på låsekassar.

Ifølge opplysninger er det til tider mus i kjelleren. Bør kontrollerast angående åpningar i grunnmur.

Synleg stor sort snigel ved synfaring. Dette er grunna og fukt og

Beskrivelse av eiendommen

varme. Turrmurt grunnmur av gråstein vil vere ein utsatt konstruksjon med tanke på tilkomst av mus og andre skadedyr. Det anbefalast å pusse utv. grunnmur om dette blir eit problem.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 1 › Bad 1. Etg.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ingen dokumentasjon er lagt fram.

Ferdigattesten gjeld truleg ikkje det fornya badet, i følge grunnbok gjeld dette kun for tilbygget.

Våtrommet har vegger med flis og himling med panel på innvendig tak.

Panelet i taket ser ut til å ha slept frå feste. Heng laust. Taktekket må festast på nytt.

Sprekke i flis over dør. Ein del manglar når det gjeld tilpassing av flisfuger i samme området. Vurdert til å ha liten konsekvens i dette område.

Fliser omkring vindaug mangar fugetetting. Grunna kort avstand til dusjnise er dette vurdert som eit strakstiltak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm. frå golv ved dørterskel. Vurdert som utette forhold ved dørterskel. Bør tettast for å hindre lekkasjevatn ut under terskel ved større mengdar vannlekkasje på golv.

Litt lite fall til sluk i dusjnise og sluk er montert ute i eit hjørne og ikkje i nedslagsfeltet til dusjen. Dett fører truleg til litt vatn ut på golv ved dusjing. Men ser ut til å fungere slik det er brukt.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Ingen dokumentasjon. Vurdert som lite fagmessig utført i sluk, men delvis synleg tettesjikt i sluket.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

El.- vifte i tak. Mangler tilluft med f.eks. spalte i vindu eller ved dørterskel.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtzone er ut mot yttervegg, ingen muligheter tilkomst for boring.

Våtrom › Etasje 2 › Bad 2.etg.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Ingen dokumentasjon for våtrom er fremlagt.

Veggene er flislagte, og himlingen har malt slett innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm. Sluk er lukket inne i dusjkabinettet med ramme på gulvet. Ingen mulighet for tilgang til sluk fra resten av badet. Lav høyde ved dørterskel ved eventuelt vannlekkasje ved servant. Det bør utførast spalteåpning i ramme ved dusjnise slik av eventuelt lekkasjevatn frå andre delar av badet har tilgang til sluk.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv av handelsvare fra medio 1980, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 10 mm.

Det er kun 5-6 mm oppkant ved terskel, noe som vurderes som for lite siden resten av badet ikke har tilgang til sluk. Ved større lekkasje fra servant eller badstue vil ikke lekkasjen ha tilgang til sluk. På

grunn av lavt tettesjikt ved dørterskel vil lekkasjevatn kunne ledes ut av rommet. Det bør lages en spalte i rammen på gulvet inn til sluk slik at lekkasjer fra resten av rommet får tilgang til sluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnise og sauna.

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Elektrisk vifte er montert på vegg. Det er ikke til-luftspalte i vinduet eller ved dørterskel for tilluft.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dusjnise og våtsoner vender mot yttervegg, og det er ingen tilkomst for hullboring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble utført fuktsøk på gulvet like ved vaskekummen, som ga gult utslag. Ingen symptomer på mangler ble observert. Det anbefales at dette kontrolleres nærmere.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er et åpningsbart vindu like ved, ellers ingen spalter eller ventiler i rommet for tilluft. Åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Delar av røyropplegget er plassert i kjellar uten skåp eller avlaup til sluk.

Innvendige avløpsrør er av plastrør. Synleg avlaupsrør i kjellar.

Bustaden har ingen ventiler i vegger eller spalter i vinduer for tilluft eller annen ventilasjon. Dette vurderes som mangelfull ventilasjon av boligen. Det bør monteres ventiler i alle rom som ikke har dette.

Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjellar uten avlaup til sluk for eventuelt lekkasje. Vurert til å funger slik det er brukt pr. i dag.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brann sikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble installert i 2021.

Samsvarserklæring er ikkje lagt fram.

Det vert anbefalt at alle elektriske anlegg i bygningen blir kontrollert av ein autorisert elektroinstallatør. Som takstingeniør er det viktig å påpeike at vi ikkje har den nødvendige kompetansen eller lov til å utføre kontrollar av elektriske anlegg. Ein grundig vurdering av det elektriske anlegget av ein autorisert elektroinstallatør vil sikre at alle installasjonar er i samsvar med gjeldande forskrifter/standardar og

Beskrivelse av eiendommen

at dei er trygge i bruk.

Standard slukkeapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser.

Det er drenerende masser, med grusmasser brukt til opparbeiding av tomt og fundament. Oppgitt fra årstall er ca. år 1920. Ingen fuksikring elles.

Grunnmuren er oppført i natursteinsmur, trolig plassert direkte på terrenget. Delvis montert på synlig fjell i kjeller.

Forstøtningsmuren er av betong tekka med skiferheller. Rekkverk i trevirke montert som sikring. Lågt rekkevrk. Eon del elde og fukskadar i trevirket.

Eiendommen er plassert i skredsone og i støysone i følge kommunekart.

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Område ligg utanfor flom og skredfare i følge NVE Atlas.

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

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

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og fra 2021. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra 2021, usikkert årstall, med privat brønn som vannkilde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

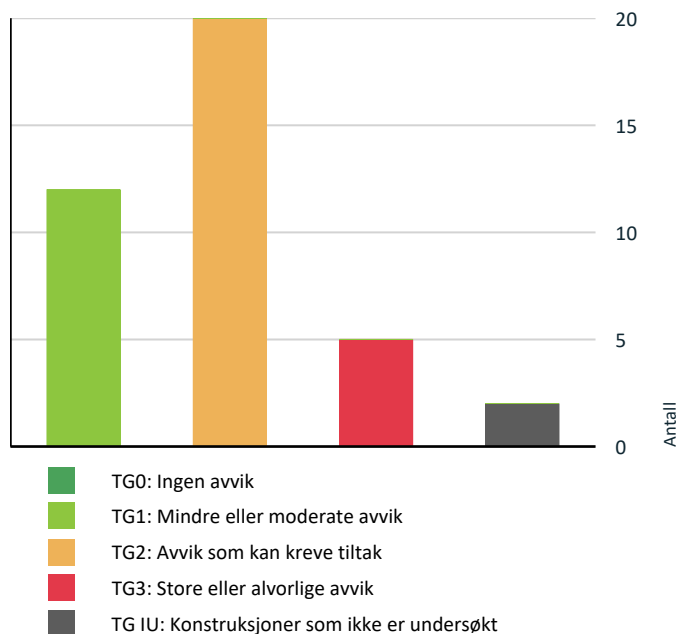
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fins truleg ikkje fullverdige teikningar på denne eigedomen grunna alder. Bustaden er frå ca. år 1900.

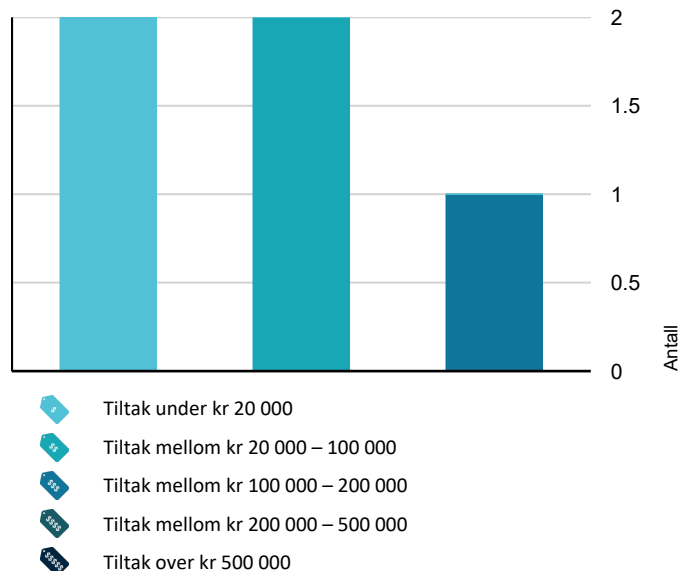
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1. Etg. > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1. Etg. > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1. Etg. > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2.etg. > Overflater gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1. Etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2.etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1. Etg. > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1. Etg. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2.etg. > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2.etg. > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2.etg. > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2.etg. > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

! Avvik: Vinduer har for liten lysåpning til å være godkjent som rømningsvei.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

! Avvik:

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

! Avvik:

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

! Avvik:

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selgar.

Standard
Normal standard. Fornya er fornya og ombygd i år 2021/22.

Vedlikehold
Godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg
------	---------

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

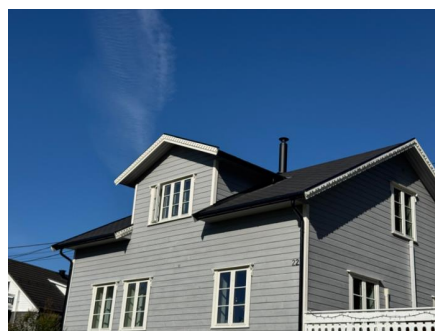
Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

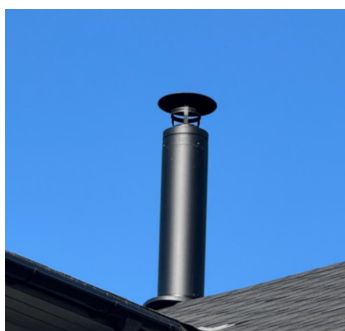
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

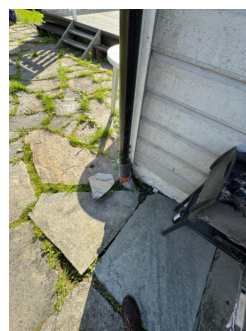
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

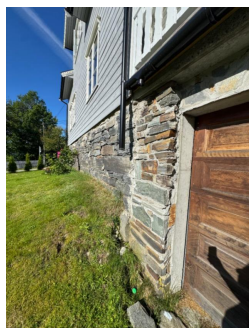
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Stålpipe.



Nokre nedlaup er kopla til drenerør i terrenget andre er avslutta over terreng.



Takkonstruksjon/Loft

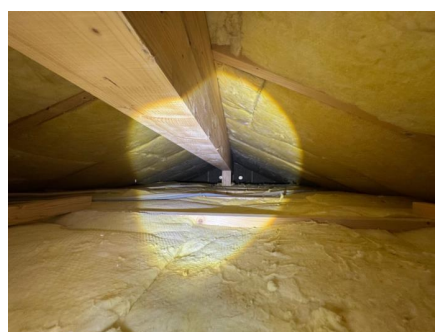
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Langsgående limtredegarer og taksperr. Usikkert kva type undertak som er nytta. Ny konstruksjon i år 2021. Kaldtloft er kun inspisert frå loftluke. Godt synleg ventilar i gavlveggar.

Ikkje gangbart areal, lav takhøgde.

Tilstandsrapport



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trolig laftet tømmerkonstruksjon fra ca. år 1900. Veggene er lektet ut utvendig og etterisolert. Veggene har liggende dobbeltfals perlestaffkledning. Kledningen trenger ny overflatebehandling på sikt. Det ble observert noe svertesopp ved synfaring. Kledningen trenger en vask. Synlig musebånd ned mot grunnmur, men noe mangelfullt utført. Det er en del større åpninger som bør utbedres på sikt.

For store åpninger i bunnen av kledningen kan føre til at mus slipper inn i konstruksjonen (vegg, etasjeskille og loft). Mus kan komme inn gjennom åpninger på 6 mm. Det vil være umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved en synfaring i følge med TSR. Det anbefales å utføre en utvidet kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaget avvik i musesikringen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

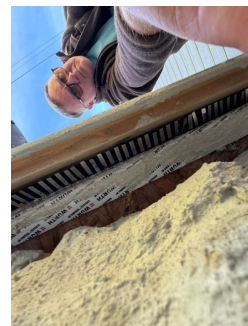
Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig musebånd eller annen gnagesikring i åpningene nederst på kledningen for å hindre at mus kommer inn i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at mus kan trenge inn i vegg, etasjeskille og loft, noe som kan føre til lukt, skader på isolasjon og konstruksjon, samt økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



TG1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 3-lags glass. Sidehengslede rammer med midtstolpe. Vinduer mangler luftespalte for ventilasjon. Vindusåpningene har også for liten lysåpning til å være godkjent som rømningsvei.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Avvik: Vinduer har for liten lysåpning til å være godkjent som rømningsvei.



TG1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk og malt som hovedytterdør. Todelt dør. Vurdert til i normal stand.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

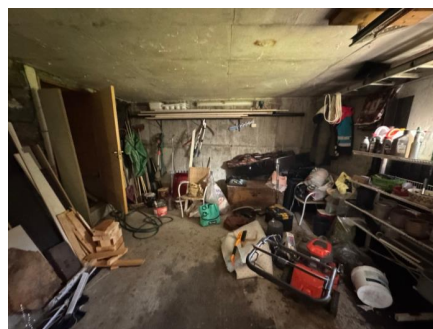
Det er takterrasse over garasjen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Takterrasse over garasjen. Garasjen er oppført i betong med betongdekke.



Ingen unormale forhold oppdage i betongdekke ved synfaring.

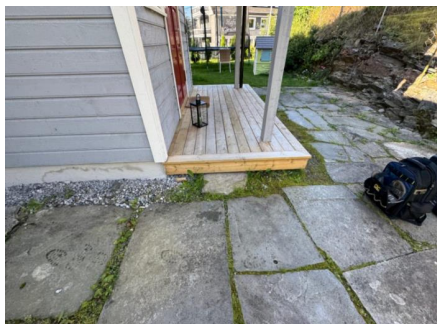
Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på terreng ved inngangsdør. Ca. 5.8m².

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trevirke langs terreng fra kjellernivå og opp til tilkomst og takterrasse. Konstruksjonen er plassert langs terreng. Trappen vurderes å ha noe svake konstruksjoner i trinnene, med langt spenn mellom trappevangene. Trappen mangler både rekkverk og håndløper.

Tilstandsrapport

Trapp med 2 trinn opp til takterrassen. Ved siden av trappen bør det monteres rekkverk. Ellers er det kort avstand ned til terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk og håndløper bør monteres på utvendig trapp for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt ved bruk av trappen, og kan føre til alvorlige personskader.
- Det bør etableres rekkverk og håndløper på trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. I tillegg bør trinnene forsterkes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne, da svake konstruksjoner og langt spenn mellom vangene kan føre til skader eller sammenbrudd.



Manglar rekkverk/håndløper, svake konstruksjonar. Glatte trinn ved fukt. Trapp treng tiltak på kort sikt.



Trapp opp til takterrasse er vurdert i ok stand, men kan med fordel få montert rekkverk på trapp og langs enden ut mot terreng/plen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk i laminat spesielt i 2. etg. Vurdert som normalt da grunnkonstruksjonen er fra ca. år 1900 talet. Ein del ujamne overflater i begge plan.

Overflater - vegger og himlinger

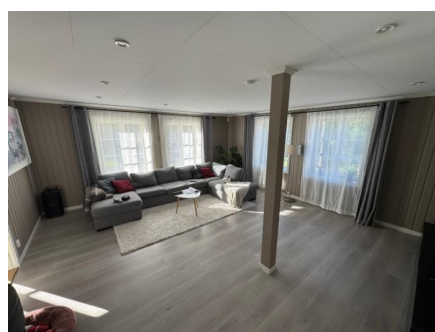
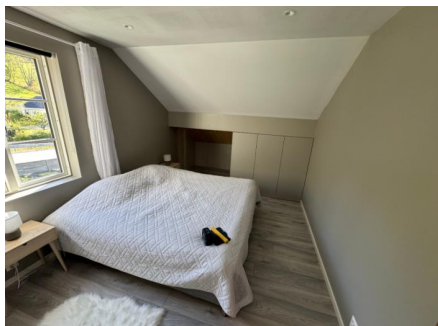
Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater. Alle overflater framstår i bra stand. Bustaden er fornya innv. i år 2021-2022.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Etasjeskille består av (i følge opplysningar) nytt bjelkelag mellom første og andre etasje og naturlig opprinnelige Bjelkelag fra oppføring mellom kjeller og 1. etasjen.

Det er målt cirka 22 mm høydeforskjell fra yttervegg til yttervegg på heile planet første etasje. Dette er vurdert som normalt med tanke på byggeår. Ellers er det ein del åpningar mellom listverk og golvtekke, litt knirk og litt ujamne overflater i spesielt 2. etg. gang/trapperom.

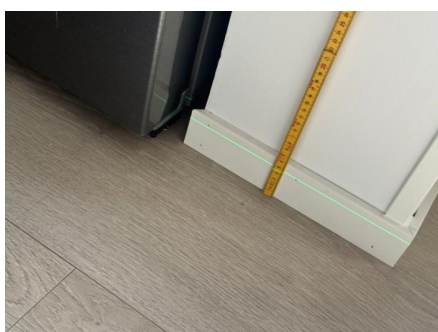
Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved eventuell oppussing eller tilpasning av gulvflater.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

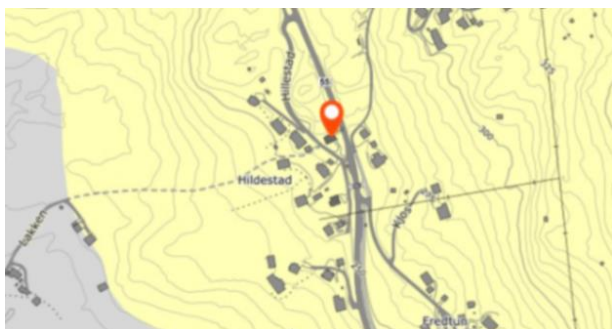
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Moderate til lave forekomstar i dette område.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

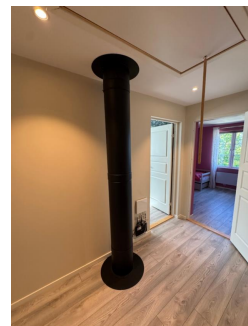
Det er stålpipes og vedovn fra år 2021.

Varmepumpe fra ca. år 2022.

Tilstandsrapport



1. etg.



2. etg.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren består av tørrmurt gråsteinsmur fra opprinnelig byggeår.

Kjelleren har delvis jord, stein og delvis betongdekke, hvor det er installert tekniske installasjoner.

Kjelleren mangler utvendig fuksikring, både på grunnmur og kjellergulv. Kjelleren vurderes som lite egnet for lagring av biologisk materiale.

Kjelleren vurderes som usikker på grunn av fukt fra gulv og vegger. Det er ujevne overflater, fjell og ikke målbart areal i kjelleren under boligen.

Garasjen, som er bygget inntil grunnmuren, er utført i betong. Det er noe usikkerhet om denne er fuksikret utvendig. Synlig fukt ved dør til garasjen.

Kjelleren under boligen og delvis garasjen var overfylt med gjenstander, noe som gjorde fullstendig kontroll vanskelig.

Situasjonen er vurdert basert på alder og byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

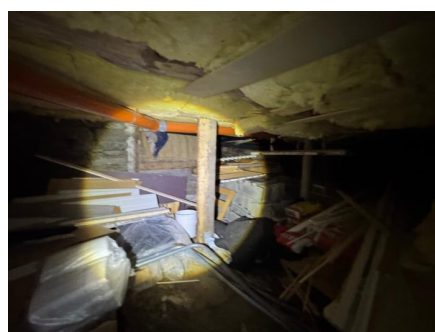
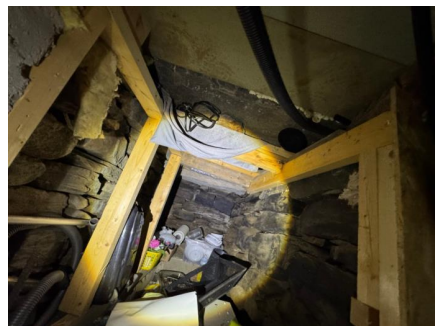
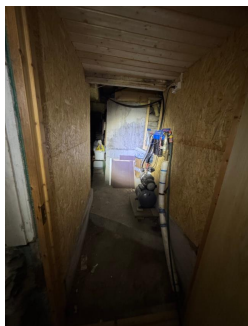
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktproblemene.

Tiltak for å bedre fuksikringen, som utvendig drenering og fuksperre, bør vurderes.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, muggvekst og skader på konstruksjonen, samt at kjelleren ikke er egnet for lagring av biologisk materiale.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Ny trapp fra 2022. Vurderes som noe bratt, men er montert i det opprinnelige trappeløpet fra ca. 1900. Løst rekkverk i 2. etasje. Litt store åpninger mellom spiler og for lavt rekkverk.

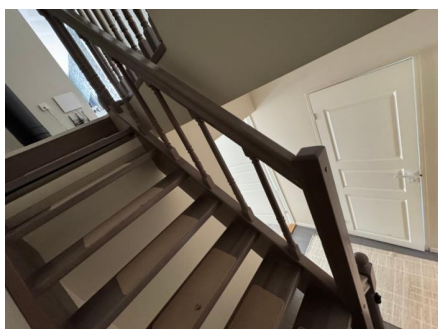
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

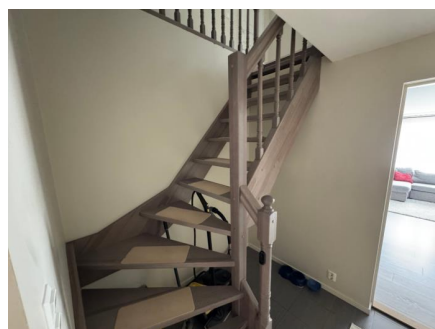
Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å bedre funksjonaliteten og sikkerheten til trappen, for eksempel ved å utbedre rekkverket og eventuelt justere åpningene mellom spilene.
- Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

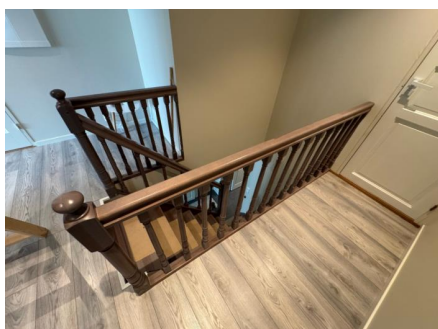
Tilstandsrapport



For store åpninger mellom spiler. For lågt rekkverk.



Manglar håndløper på vegg.



Løst og lågt rekkverk.

Innvendige dører

Beskrivelse

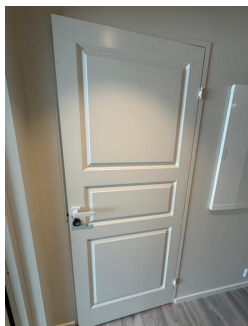
Det er formpressede innerdører fra år 2021. Normale spor etter bruk. Enkelte dørblad har spor etter bruk og mindre andre skadar. Det manglar ein del deksel på låsekassar.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dører med mye slitasje og skader, samt montering av manglende deksel på låsekasser. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje, redusert funksjon og estetisk forringelse.



Enkelte dørblad har spor etter bruk.



Manglar deksel omkring nøkkelhull.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge opplysninger er det til tider mus i kjelleren. Bør kontrollerast angaaene åpningar i grunnmur. Synleg stor sort snigel ved synfaring. Dette er grunna og fukt og varme. Turrmurt grunnmur av gråstein vil vere ein utsatt konstruksjon med tanke på tilkomst av mus og andre skadedyr. Det anbefalast å pusse utv. grunnmur om dette blir eit problem.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres kontroll av kjelleren og grunnmuren for å identifisere og tette eventuelle åpninger som kan gi tilgang for skadedyr. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert innemiljø. Tiltak bør også vurderes for å redusere fukt og varme, da dette tiltrekker skadedyr som snegler.



Skadedyr ved synfaring.



Turrmurt har naturlege "sprekker og riss" dette kan føre til tilkomst av skadedyr. Ein bør vurdere puss og tetting av grunnmur der dette kan ver eit problem.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er lagt fram.

Ferdigattesten gjeld truleg ikkje det fornya badet, i følge grunnbok gjeld dette kun for tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader og skader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med panel på innvendig tak.

Panelet i taket ser ut til å ha slept frå feste. Heng laust. Taktekket må festast på nytt.

Prekker i flis over dør. Ein del manglar når det gjeld tilpassing av flisfuger i samme området. Vurdert til å ha liten konsekvens i dette område. Fliser omkring vindauge mangar fugetetting. Grunna kort avstand til dusjnise er dette vurdert som eit strakstiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Taktekket i himlingen må festes på nytt for å unngå ytterligere skade eller nedfall.

Sprekker i flis over dør og manglende tilpasning av flisfuger bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og følgeskader, selv om konsekvensen i dette området vurderes som liten.

Manglende fugetetting rundt fliser ved vindu må utbedres umiddelbart, da dette området er utsatt for vannsprut fra dusj. Uegnede materialer i våtsone gir økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Ramme omkring vinduet mangler sikker overflatebehandling mot vann, noe som ytterligere øker risikoen for fuktskader.

- Panelet i taket må festes på nytt for å unngå fare for nedfall og skade.

Sprekker i fliser over dør vurderes å ha liten konsekvens, men bør følges opp for å unngå videre forringelse.

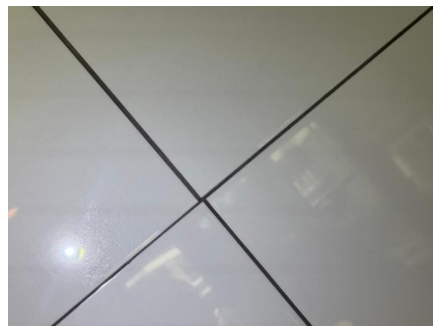
Manglende fuging rundt vindu må utbedres umiddelbart for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader, spesielt med tanke på nærheten til dusjnisen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



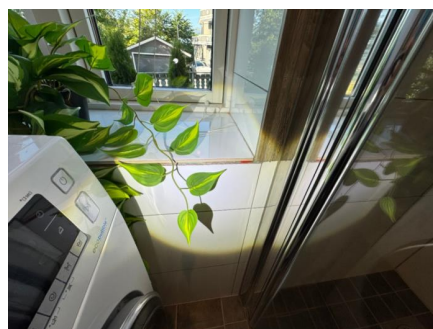
Sprekk i flis over dør.



Litt dårlig tilpassa fuger ved dør.



Manglar tetting ved karn til vindauge, like ved dusjnisse. Usikkert om det er nytta tettesjikt bak fliser i dette området. Bør kontrollerast nærmare.



ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm. frå golv ved dørterskel. Vurdert som utette forhold ved dørterskel. Bør tettast for å hindre lekkasjevann ut under terskel ved større mengdar vannlekkasje på golv.

Litt lite fall til sluk i dusjnisse og sluk er montert ute i eit hjørne og ikkje i nedslagsfeltet til dusjen. Dett fører truleg til litt vatn ut på golv ved dusjing. Men ser ut til å fungere slik det er brukt.

Vurdering av avvik:

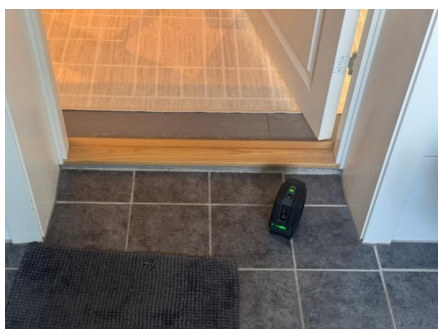
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tett løsning ved dørterskel for å hindre at lekkasjevann kan trenge ut under terskelen ved større vannmengder på gulvet. Lite fall til sluk i dusjnisse kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes ved eventuell oppgradering eller endret bruk av våtrommet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og tettes ved dørterskel for å hindre at vann blir stående på gulvet eller lekker ut under terskelen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og fuktskader i golv og vegger.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og tettes ved dørterskel for å hindre at lekkasjevann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende fall og utetthet ved terskel er økt risiko for vannskader på omkringliggende bygningsdeler, samt redusert funksjon og levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

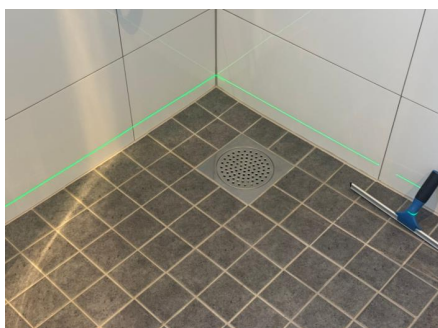
Tilstandsrapport



Utette forhold ved dørterskel. Sprekk i fuge. Bør tettast på nytt for å sikre mot lekkasje ut av rommet.



Kun 17 mm høydeforskjell fra golv ved dørterskel til topp sluk.



Litt lite fall til sluk inne i sjølve dusjnise. Sluk plassert inne i eit hjørne og ikkje i sjølve nedslagsfeltet. Fører til litt dårlegare funksjon enn om den hadde blitt plassert like under dusjens nedslagsfelt.

ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og golv, samt plastsluk. Ingen dokumentasjon. Vurdert som lite fagmessig utført i sluk, men delvis synleg tettesjikt i sluket.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av overgangen mellom sluk og tettesjikt/membran av kvalifisert fagperson, for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt fare for vannskader, skjulte feil og fremtidige kostnader til utbedring.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte mangler.

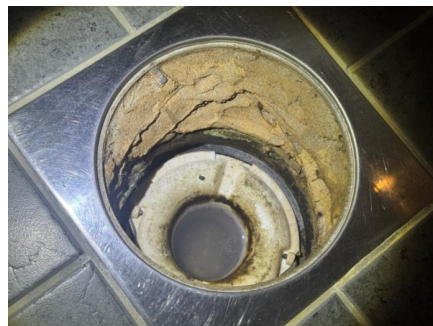
- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasjer ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Usikkert om det er tettesjikt bak innebygd sistene. Ved større vannansamlinger på golv vil vann gå inn gjennom lekkasjepunkt til wc. Vurdert som lite fagmessig utført. Delvis synleg tettesjikt/membran.

ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.- vifte i tak. Mangler tilluft med f.eks. spalte i vindu eller ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte i dør eller vindu. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet og tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD 1. ETG.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsone er ut mot yttervegg, ingen muligheter tilkomst for boring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking grunnet utilgjengelighet. Konsekvensen er at det er usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fuktproblemer.

ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

Generell

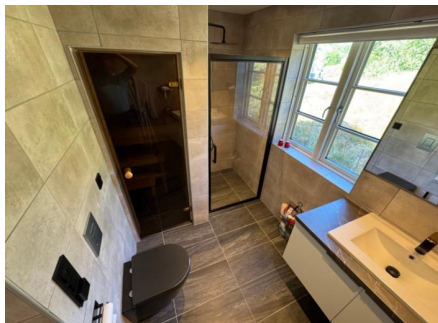
Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

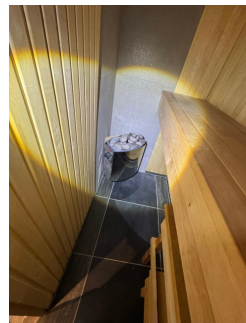
Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad 2. etg.



Sauna.

ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for våtrom er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt slett innvendig tak.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påføres egnet overflatebehandling på vindusrammen for å beskytte mot fukt. Uegnede materialer i våtsone gir økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm. Sluk er lukket inne i dusjkabinettet med ramme på gulvet. Ingen mulighet for tilgang til sluk fra resten av badet. Lav høyde ved dørterskel ved eventuelt vannlekkasje ved servant. Det bør utførast spalteåpning i ramme ved dusjnisse slik av eventuelt lekkasjevann frå andre delar av badet har tilgang til sluk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

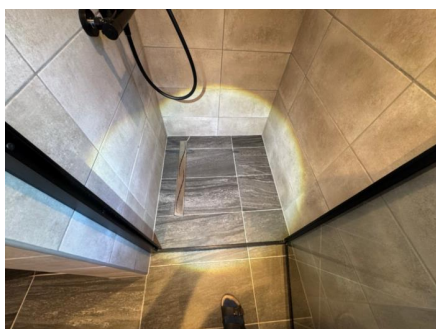
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utføres spalteåpning i rammen ved dusjnisjen, slik at alt lekkasjevann fra badet ledes til sluk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

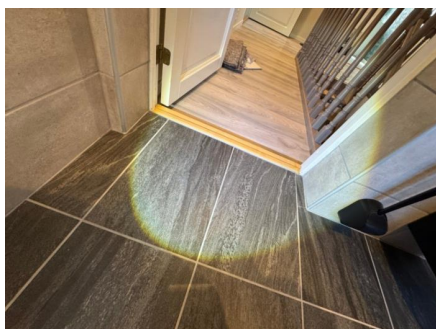
Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk lukka inne i dusjnisje. Ramme montert på gulv slik at resten av badet ikke har tilgang til sluk.



Lav høyde ved dørterskel. Kan føre til at lekkasjevann ikke blir ført til sluk.



ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv av handelsvare fra medio 1980, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 10 mm.

Det er kun 5-6 mm oppkant ved terskel, noe som vurderes som for lite siden resten av badet ikke har tilgang til sluk. Ved større lekkasje fra servant eller badstue vil ikke lekkasjen ha tilgang til sluk. På grunn av lavt tettesjikt ved dørterskel vil lekkasjevann kunne ledes ut av rommet. Det bør lages en spalte i rammen på gulvet inn til sluk slik at lekkasjer fra resten av rommet får tilgang til sluk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Gjeld lekkasjepunkt for innebygd sistene.
- Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved dørterskel og rørgjennomføringer, samt sørges for at lekkasjevann fra hele rommet får tilgang til sluk, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende høyde på tettesjiktet kan føre til at vann lekker ut av rommet ved større lekkasjer, noe som kan gi omfattende følgeskader.

Tilstandsrapport



Utett gjennomføring.



ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dujsnisje og sauna.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Elektrisk vifte er montert på vegg. Det er ikke til-luftspalte i vinduet eller ved dørterskel for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftspalte under dør eller i vindu. Manglende tilluft medfører redusert ventilasjonseffekt, noe som øker risikoen for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

ETASJE 2 > BAD 2.ETG.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dujnsisje og våtsoner vender mot yttervegg, og det er ingen tilkomst for hullboring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke området nøye for tegn til fukt eller skade, da det ikke har vært mulig å gjennomføre fuktmåling ved hulltaking på grunn av konstruksjonens utforming.

Konsekvensen av manglende fuktmåling er økt usikkerhet rundt tilstanden i skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre risiko for skjulte fukt- eller råteskader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskum av kompositt, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble utført fuktsøk på gulvet like ved vaskekummen, som ga gult utslag. Ingen symptomer på mangler ble observert. Det anbefales at dette kontrolleres nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Konsekvens/tiltak

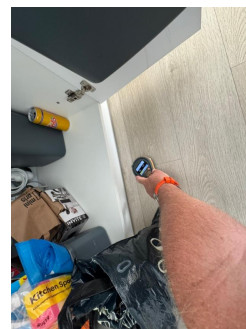
- Indikasjoner på fukt rundt utsatte hvitevarer kan tyde på lekkasje eller kondens, og kan føre til fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.
- Det anbefales å undersøke årsaken til fuktutslagene, herunder kontroll av tilkoblinger, slanger og avløp til hvitevarene. Eventuelle lekkasjer må utbedres, og berørte områder bør kontrolleres for skade og tørkes opp.



Komfyrvakt.



Vannstoppsystem. Bør kontrollerast nærmare om dette er montert riktig.



Truleg måling av kondens på golv. Bør kontrollerast nærmare.

ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er et åpningsbart vindu like ved, ellers ingen spalter eller ventiler i rommet for tilluft. Åpen løsning mot stue.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Delar av røyropplegget er plassert i kjellar uten skåp eller avlaup til sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

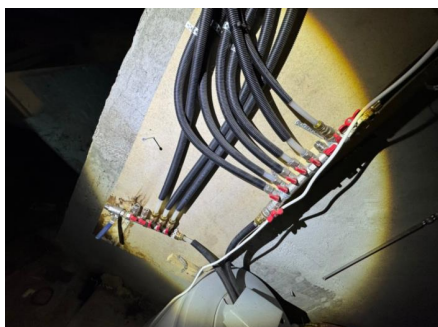
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.
- Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.



Samlesentral for rør i rør er plassert i gang. Lekkasjepunktet er ført til gang uten sluk.



Delar av røyropplegget er montert i samlesentral er plassert i kjellar. Ingen avlaup til sluk.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør. Synleg avlaupsrør i kjellar.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Bustaden har ingen ventiler i vegger eller spalter i vinduer for tilluft eller annen ventilasjon. Dette vurderes som mangelfull ventilasjon av boligen. Det bør monteres ventiler i alle rom som ikke har dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ventiler i vegger eller vinduer i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig innemiljø, fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt redusert bokomfort.

- Manglar fungeranda ventilasjon av bustaden. Kun åpningsbare vindauger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjellar uten avlaup til sluk for eventuelt lekkasje. Vurert til å funger slik det er brukt pr. i dag.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann. Manglende fast tilkobling kan medføre økt brannfare og er ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader på bygningsdeler og innredning. Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Kopla til straum ned stikkontakt.



Ingen avlaup til sluk. Vatn eventuelt direkte til golv/terreng.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble installert i 2021. Samsvarserklæring er ikke lagt fram.

Det vert anbefalt at alle elektriske anlegg i bygningen blir kontrollert av ein autorisert elektroinstallatør. Som takstingeniør er det viktig å påpeike at vi ikke har den nødvendige kompetansen eller lov til å utføre kontrollar av elektriske anlegg. Ein grundig vurdering av det elektriske anlegget av ein autorisert elektroinstallatør vil sikre at alle installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter/standardar og at dei er trygge i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
 - Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og sikkerhet, samt risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann- eller personsikkerhetsfare.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Løst elektrisk anlegg		Tilstand		Tiltak	
Kategori		Tilstand		Tiltak	
1. Utskift		2. Utskift		3. Utskift	
4. Utskift		5. Utskift		6. Utskift	
7. Utskift		8. Utskift		9. Utskift	
10. Utskift		11. Utskift		12. Utskift	
13. Utskift		14. Utskift		15. Utskift	
16. Utskift		17. Utskift		18. Utskift	
19. Utskift		20. Utskift		21. Utskift	
22. Utskift		23. Utskift		24. Utskift	
25. Utskift		26. Utskift		27. Utskift	
28. Utskift		29. Utskift		30. Utskift	
31. Utskift		32. Utskift		33. Utskift	
34. Utskift		35. Utskift		36. Utskift	
37. Utskift		38. Utskift		39. Utskift	
40. Utskift		41. Utskift		42. Utskift	
43. Utskift		44. Utskift		45. Utskift	
46. Utskift		47. Utskift		48. Utskift	
49. Utskift		50. Utskift		51. Utskift	
52. Utskift		53. Utskift		54. Utskift	
55. Utskift		56. Utskift		57. Utskift	
58. Utskift		59. Utskift		60. Utskift	
61. Utskift		62. Utskift		63. Utskift	
64. Utskift		65. Utskift		66. Utskift	
67. Utskift		68. Utskift		69. Utskift	
70. Utskift		71. Utskift		72. Utskift	
73. Utskift		74. Utskift		75. Utskift	
76. Utskift		77. Utskift		78. Utskift	
79. Utskift		80. Utskift		81. Utskift	
82. Utskift		83. Utskift		84. Utskift	
85. Utskift		86. Utskift		87. Utskift	
88. Utskift		89. Utskift		90. Utskift	
91. Utskift		92. Utskift		93. Utskift	
94. Utskift		95. Utskift		96. Utskift	
97. Utskift		98. Utskift		99. Utskift	
100. Utskift		101. Utskift		102. Utskift	
103. Utskift		104. Utskift		105. Utskift	
106. Utskift		107. Utskift		108. Utskift	
109. Utskift		110. Utskift		111. Utskift	
112. Utskift		113. Utskift		114. Utskift	
115. Utskift		116. Utskift		117. Utskift	
118. Utskift		119. Utskift		120. Utskift	
121. Utskift		122. Utskift		123. Utskift	
124. Utskift		125. Utskift		126. Utskift	
127. Utskift		128. Utskift		129. Utskift	
130. Utskift		131. Utskift		132. Utskift	
133. Utskift		134. Utskift		135. Utskift	
136. Utskift		137. Utskift		138. Utskift	
139. Utskift		140. Utskift		141. Utskift	
142. Utskift		143. Utskift		144. Utskift	
145. Utskift		146. Utskift		147. Utskift	
148. Utskift		149. Utskift		150. Utskift	
151. Utskift		152. Utskift		153. Utskift	
154. Utskift		155. Utskift		156. Utskift	
157. Utskift		158. Utskift		159. Utskift	
160. Utskift		161. Utskift		162. Utskift	
163. Utskift		164. Utskift		165. Utskift	
166. Utskift		167. Utskift		168. Utskift	
169. Utskift		170. Utskift		171. Utskift	
172. Utskift		173. Utskift		174. Utskift	
175. Utskift		176. Utskift		177. Utskift	
178. Utskift		179. Utskift		180. Utskift	
181. Utskift		182. Utskift		183. Utskift	
184. Utskift		185. Utskift		186. Utskift	
187. Utskift		188. Utskift		189. Utskift	
190. Utskift		191. Utskift		192. Utskift	
193. Utskift		194. Utskift		195. Utskift	
196. Utskift		197. Utskift		198. Utskift	
199. Utskift		200. Utskift		201. Utskift	
202. Utskift		203. Utskift		204. Utskift	
205. Utskift		206. Utskift		207. Utskift	
208. Utskift		209. Utskift		210. Utskift	
211. Utskift		212. Utskift		213. Utskift	
214. Utskift		215. Utskift		216. Utskift	
217. Utskift		218. Utskift		219. Utskift	
220. Utskift		221. Utskift		222. Utskift	
223. Utskift		224. Utskift		225. Utskift	
226. Utskift		227. Utskift		228. Utskift	
229. Utskift		230. Utskift		231. Utskift	
232. Utskift		233. Utskift		234. Utskift	
235. Utskift		236. Utskift		237. Utskift	
238. Utskift		239. Utskift		240. Utskift	
241. Utskift		242. Utskift		243. Utskift	
244. Utskift		245. Utskift		246. Utskift	
247. Utskift		248. Utskift		249. Utskift	
250. Utskift		251. Utskift		252. Utskift	
253. Utskift		254. Utskift		255. Utskift	
256. Utskift		257. Utskift		258. Utskift	
259. Utskift		260. Utskift		261. Utskift	
262. Utskift		263. Utskift		264. Utskift	
265. Utskift		266. Utskift		267. Utskift	
268. Utskift		269. Utskift		270. Utskift	
271. Utskift		272. Utskift		273. Utskift	
274. Utskift		275. Utskift		276. Utskift	
277. Utskift		278. Utskift		279. Utskift	
280. Utskift		281. Utskift		282. Utskift	
283. Utskift		284. Utskift		285. Utskift	
286. Utskift		287. Utskift		288. Utskift	
289. Utskift		290. Utskift		291. Utskift	
292. Utskift		293. Utskift		294. Utskift	
295. Utskift		296. Utskift		297. Utskift	
298. Utskift		299. Utskift		300. Utskift	
301. Utskift		302. Utskift		303. Utskift	
304. Utskift		305. Utskift		306. Utskift	
307. Utskift		308. Utskift		309. Utskift	
310. Utskift		311. Utskift		312. Utskift	
313. Utskift		314. Utskift		315. Utskift	
316. Utskift		317. Utskift		318. Utskift	
319. Utskift		320. Utskift		321. Utskift	
322. Utskift		323. Utskift		324. Utskift	
325. Utskift		326. Utskift		327. Utskift	
328. Utskift		329. Utskift		330. Utskift	

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Standard slukkeapparat og brannvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Lysåpningen på vinduene som er godkjent som rømningsvei er for liten. Dette bør utbedres slik at rømningsveiene tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.



Alle vindauger har fastmontert midtstolpe. Dette fører til for liten åpning godkjent som rømningsveg pr i dag.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser, med grusmasser brukt til opparbeiding av tomt og fundament. Oppgitt fra årstall er ca. år 1920. Ingen fuktsikring elles.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklime over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

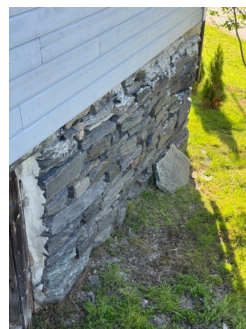
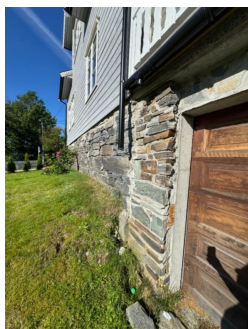
TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i natursteinsmur, trolig plassert direkte på terrenget. Delvis montert på synlig fjell i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Normale forhold når det gjeld sprekker, riss og andre åpninger i turrmurt gråsteinsmur.



TG 1 Forstøtningsmurer

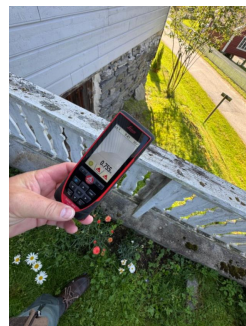
Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong tekka med skiferheller. Rakkverk i trevirke montert som sikring. Lågt rakkverk. En del elde og fuktskader i trevirket.

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Tilstandsrapport



TG 1 Terrenghforhold

Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skredssone og i støysone i følge kommunekart.

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Område ligg utanfor flom og skredfare i følge NVE Atlas.

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

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Eiegedomen er plassert like ved vegen, dvs støysone.

I følge opplysningar i Kommunekart ligg denne eiegedomen innafor ras og skredfare. Ingen opplysningar om dette ved kart NVE Atlas. Dette bør kontrollrast nærmare med kommunen.



Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og fra 2021. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra 2021, usikkert årstall, med privat brønn som vannkilde.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Avvik: Vinduer har for liten lysåpning til å være godkjent som rømningsvei.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Avvik:
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
 - Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
 - Rekkverk og håndløper bør monteres på utvendig trapp for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt ved bruk av trappen, og kan føre til alvorlige personskader.
 - Det bør etableres rekkverk og håndløper på trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. I tillegg bør trinnene forsterkes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne, da svake konstruksjoner og langt spenn mellom vangene kan føre til skader eller sammenbrudd.
 - Det bør vurderes tiltak for å bedre funksjonaliteten og sikkerheten til trappen, for eksempel ved å utbedre rekkverket og eventuelt justere åpningene mellom spilene.
- Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.
- Manglar fungeranda ventilasjon av bustaden. Kun åpningsbare vindauger.
 - Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og sikkerhet, samt risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann- eller personsikkerhetsfare.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Lysåpningen på vinduene som er godkjent som rømningsvei er for liten. Dette bør utbedres slik at rømningsveiene tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Egedomen er plassert like ved vegen, dvs støysone.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/141 m²

Fritidsbolig: Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Lagerrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.

Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på ein samla vurdering av bustaden, teknisk verdi, marknadssituasjonen og takstmannen sitt kjennskap til området.

Med bakgrunn i skjønnsmessig vurdering er salgsverdien satt noko lågere enn teknisk verdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 4644-153/62/0/0 48 ,6869 HAFSLO 47 m² 2022 2 sov	11-07-2022	2 390 000	2 390 000		2 390 000	50 851
2 4644-153/65/0/0 142 ,6869 HAFSLO 83 m² 2022 3 sov	22-02-2023	3 250 000	2 875 000		2 875 000	34 639
3 4644-153/53/0/0 50 ,6869 HAFSLO 83 m² 2023 3 sov	21-03-2023	2 750 000	2 600 000		2 600 000	31 325
4 Hafsløvegen 10 ,6869 HAFSLO 54 m² 1973 2 sov	06-07-2023	1 500 000	1 600 000		1 600 000	29 630
5 Solbakken 56 ,6869 HAFSLO 78 m² 1980 2 sov	27-10-2022	2 350 000	2 050 000		2 050 000	26 282
6 Kjos 89 ,6869 HAFSLO 123 m² 1904 4 sov	04-06-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	25 591
7 Solbakken 44 ,6869 HAFSLO 117 m² 1982 4 sov	21-08-2024	2 990 000	2 900 000		2 900 000	24 370

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter (fritidsbustad)	Kr.	2 400
Renovasjon Simas	Kr.	4 701
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 230 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

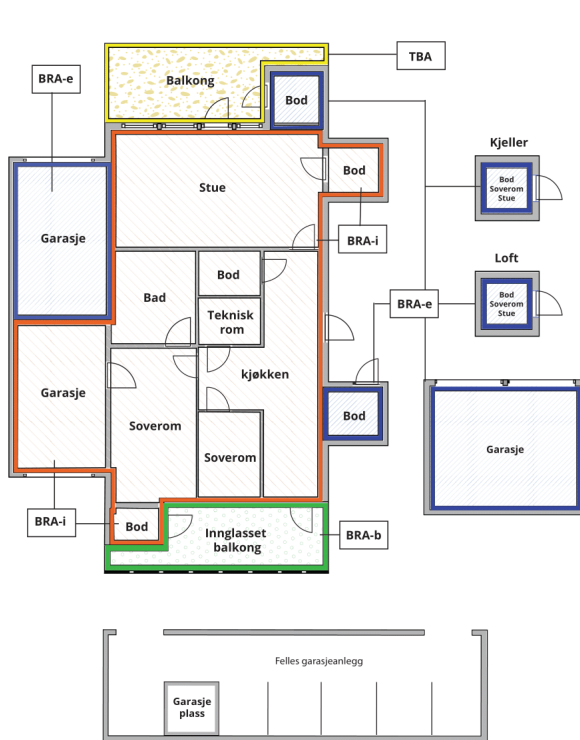
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	79			79	28
Etasje 2	62			62	
Kjeller		22		22	
SUM	141	22			28
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjøkken, stue, trapperom, gang, bad 1. etg.		
Etasje 2	Gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2. etg.		
Kjeller		Lagerrom/tekn. anlegg., garasje	

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Oppmåling er utført med håndholdt laser.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fins truleg ikkje fullverdige teikningar på denne eigedomen grunna alder. Bustaden er frå ca. år 1900.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bustaden er fornya og ombygd i år 2021/22.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindauger er har ikkje godkjent mål for rømningsveg. Skal vere min b 50cm og h 60 cm, samlet min 150 cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Elina Salajeva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4644 LUSTER	155	56		0	670.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hillestad 22

Hjemmelshaver

Salajeva Elina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen er plassert i eit område kalla Hillestad , ca. 3 km til sentrum langs Lustravegen/FV55.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn e.l.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 1992003
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Plannavn-Gangveg Stolpen-Sterri
Ikraftredelsesdato 24.06.1992
Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål: Byggeområde
Feltbetegnelse-BUSTADER B8
Planidentifikasjon 1992003
Arealbruk-Boligbebyggelse
Arealbrukstatus-Nåværende
Planidentifikasjon-2018006

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

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

Om tomten

Planidentifikasjon 2018006
Detaljering-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Hensynsonenavn H910_1992003

Fare:
Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310 Aktsemd snøskred S3
Beskrivelse-Gjeld for tiltak i sikkerheitsklasse S3 jf TEK17 § 7-3
Planidentifikasjon 2022005

Faresone.
FareRas- og skredfare
Hensynsonenavn-Aktsemdområde jord- og flaumskred
Planidentifikasjon 2022005

Støy.
Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn H210-220 Støysone frå veg
Planidentifikasjon 2022005

Detaljering-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Hensynsonenavn H910_1992003
Planidentifikasjon 2022005

Tinglyste/andre forhold

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

Eigedomen er Sefrak registrert. Er og registrert som : Helårsbolig benyttes som fritidsbolig.

Dersom du treng informasjon om eit SEFRAK-bygg, ta kontakt med teknisk etat i kommunen der bygninga er, eller med byantikvaren i dei byane som har slike. For bygninger eldre enn 1850 er det kulturminneansvarlege i fylkeskommunen som skal kontaktast. Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.

For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Saksgang for endring på meldepliktig bygning:
Eigar må søke kommunen om alle endringar på bygninga.
Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak.
Kommunen skal melde alle endringar på bygninga til fylkeskommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbok	24.08.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	24.08.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring og kommunale opplysningar	21.08.2026	Mekler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

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

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

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

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

Utskriftsdato: 24.08.2026 08:30:34

Brukernavn: IDT001

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
SALAJEVA	ELINA		32	K	Bosatt	10.09.1993
Kilde		Adresse	Postnr	Poststed	Registrert	
Postens adresse		HILLESTAD 22	6869	HAFSLO	08.02.2025	
EasyConnect		HILLESTAD 22	6869	HAFSLO	08.02.2025	

Du har søkt på: Knr.: 4644 Gnr.: 155 Bnr.: 56 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: **Hillestad 22**
 Gatenr: **2607**
 Kommune: **Luster**
 Postkrets: **6869 HAFSLO**
 Registreringsenhet:
 Statens Kartverk **Oppdatert per:24.08.2026 kl. 08.30**

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2023/1059274-1/200 28.09.2023 21:00 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: NOK 2 500 000
 Omsetningstype: Opphør av samboerskap
 Navn: **SALAJEVA ELINA**
 FØDT: 10.09.1993

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1942/632-1/53 29.07.1942 **RETTSBOK**
 av 04 09 1936
 Grensegangssak
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/136-2/53 14.01.1974 **JORDSKIFTE**
 Overført fra gnr 155 bnr 99

1975/473-1/53 03.03.1975 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
 Rettighetshaver: Hillestad Vassverk
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/124-1/53 11.01.1990 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1991/461-1/53 08.02.1991 **JORDSKIFTE**
 Bestemmelse om veg
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/467-1/53 23.02.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**
SKJØN
Bruksrett til grunn til skytebane m.v. for
Hafslo skyttarlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/2043-1/53 06.09.1995 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: FORSVARSDEPARTEMENTET
ORG.NR: 972 417 823
LEIEAVTALE
Leietid 20 år
Fra dato 01/11/1994
Vedr. Hafslo skyttarlags skytebaneanlegg, jf. retter if.
skjønn tgl. 23.02.95 - dagboknr. 467/95
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/1581-1/53 30.07.1996 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: FORSVARSDEPARTEMENTET
ORG.NR: 972 417 823
LEIEAVTALE
Vedr. Hafslo skyttarlags skytebaneanlegg, jf. retter if.
skjønn tgl. 23.02.95 - dagboknr. 467/95.
Leieavtalen gjelder leie av lagerlokale, strongrom og areal
for kasun i Hafslo skyttarlags lokale
Leietid 20 år med bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/303159-1/200 21.03.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 700 000
Panthaver: LUSTER KOMMUNE
ORG.NR: 964 968 241
2023/303159-2/200 21.03.2023 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/303158-1/200

2024/1351154-1/200 22.04.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: LUSTER KOMMUNE
ORG.NR: 964 968 241

GRUNNDATA

1927/900152-2/53 01.11.1927 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4644 GNR: 155 BNR: 38
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1979/990225-1/53 19.12.1979 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr 155 bnr 99

1998/281-1/53 10.02.1998 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Over veggrunn, gnr 155 bnr 157

2020/319805-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1426 GNR: 155 BNR: 56

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Kvei	Matrikkel-ført:	Ja	Antall teiger:	1
Etablerings-dato:	01.11.1927	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	670,4 kvm	Skyld:	0,07		
Arealkilde:	beregnet areal	Nærings-gruppe:	Bolig		

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 MatrikkelfÅ,rt: 01.01.2020		Mottaker	4644/155/56	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 25.06.2018 MatrikkelfÅ,rt: 25.06.2018		Avgiver	4644/155/56	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 08.03.2012 MatrikkelfÅ,rt: 08.03.2012		Avgiver	4644/155/56	0,0
Sammenslåing	Forretning: 19.12.1979 MatrikkelfÅ,rt: 19.12.1979		Avgiver Mottaker	1426/155/99 4644/155/56	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 01.06.1929 MatrikkelfÅ,rt: 01.06.1929		Mottaker Avgiver	1426/155/58 4644/155/56	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 01.11.1927 MatrikkelfÅ,rt: 01.11.1927		Avgiver Mottaker	4644/155/38 4644/155/56	0,0 0,0

BYGNING

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: Helårsb.benyttes som fritidsb.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hillestad 22	Bolig					
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	7,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	11,0	Igangset. till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	177436194			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1	5,5		5,5				
H02		5,5		5,5				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1426 208 67	STOVEHUS, KVEI, HILLESTAD, KJOS	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygningsendring: Helårsb.benyttes som fritidsb. – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	7,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	11,0	Igangset. till.:	08.09.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.03.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	177436194 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01		5,5		5,5				
H02		5,5		5,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ADRESSE**Adresseopplysninger**

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 155, Bruksnr 56	Kommune:	4644	Luster
Gatenummer:	2607			
Adresse:		Grunnkrets:	208	Kjos
Veiadresse:	Hillestad 22, gatenr 2607	Valgkrets:	21	Hafslo
	6869 HAFSLO	Kirkesogn:	7090703	Hafslo og Solvorn

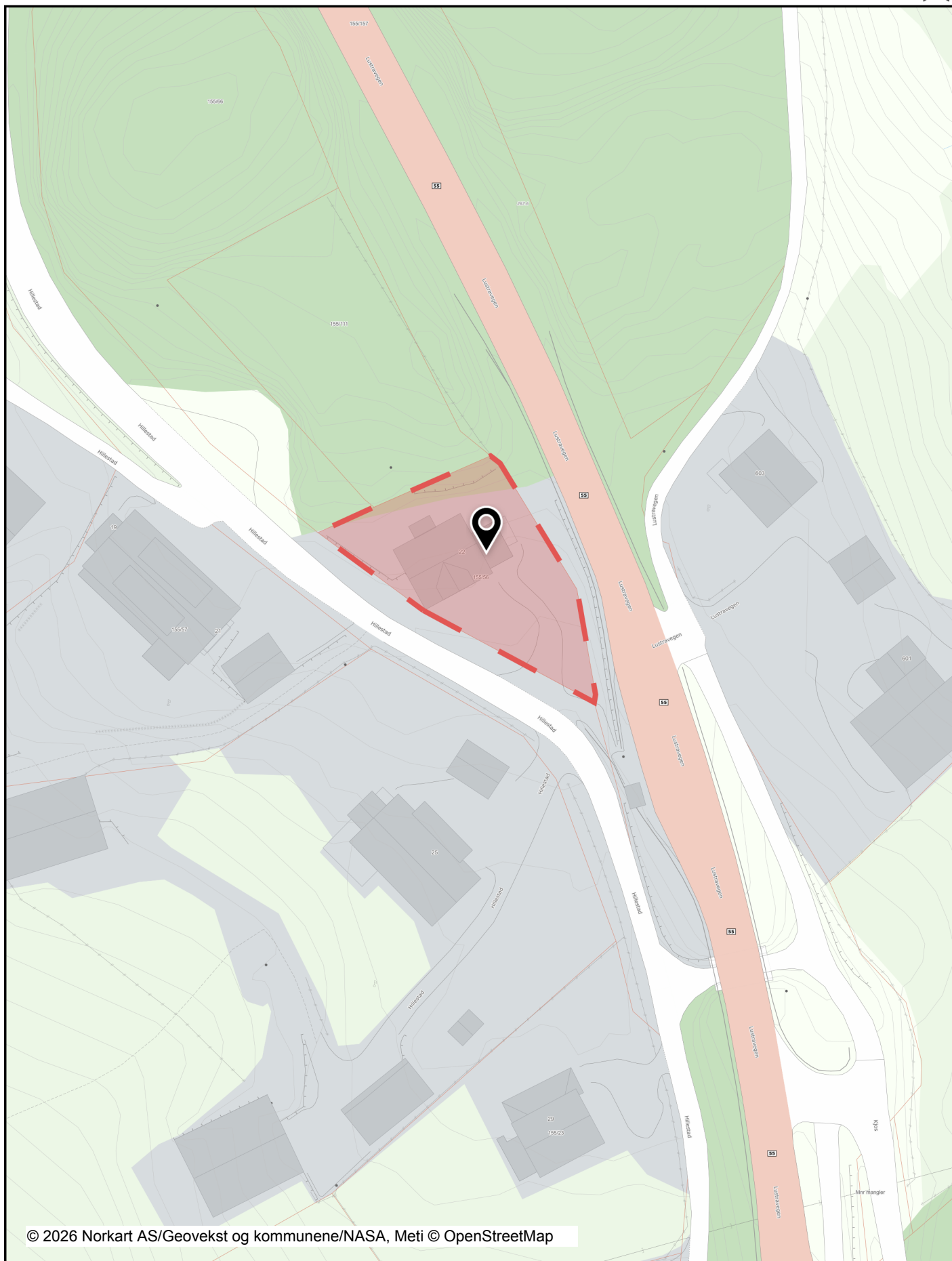


Hillestad 22, gbnr. 155/56

Dato: 24.08.2026

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnförklaring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meklarhuset Sogn	
Oppdragsnr.	
78-0002/26	

Selger 1 navn
Elina Salajeve

Gateadresse	
Hillestad 22	
Poststed	Postnr
HAFSLO	6869

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus om vinter i kjelleren

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Heilt ny terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elina Salajeva	73db146237f4f4f9ee47a1 7d59e5dcc215200cc6	03.09.2026 10:11:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 78-0002/26

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



Adresse

Hillestad 22, 6869 HAFSLO

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-344359

Bygningsskategorier

Småhus

Byggningsnummer

177436194

Gårdsnummer

155

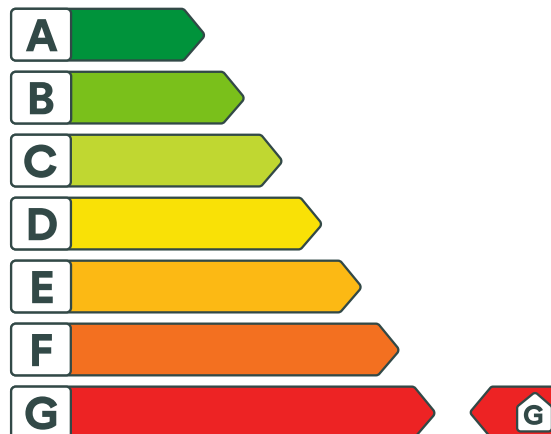
Bruksnummer

56

Seksjonsnummer

—

Brukseinsningsnummer

H0101


Energikarakteren

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

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



Boliginformasjone

Byggeår

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

163,0 m²

Oppvarma bruksareal

141,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år

398,09 kWh/m²



Hillestad 22, 6869 HAFSLO

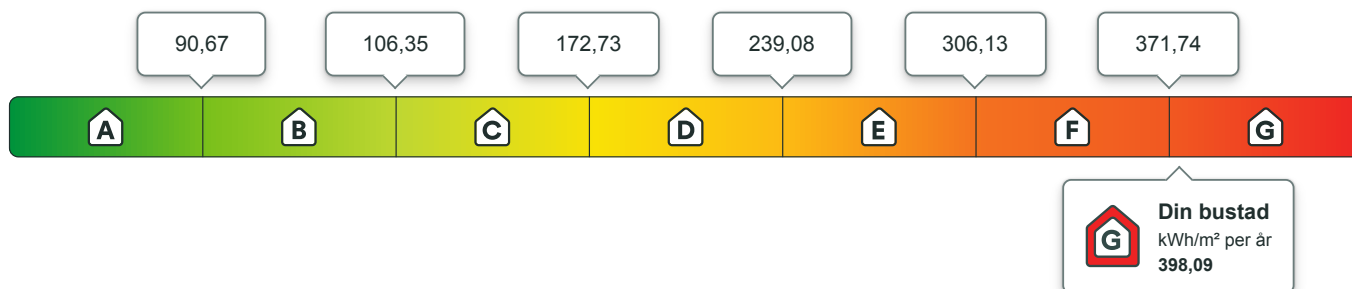


Energi

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 varmforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
63 621,19

kWh/m² per år
414,73

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Hillestad 22, 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



Hillestad 22, 6869 HAFSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: 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.



Ferdigattest

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

JplD: 23/6005

Tiltakshavar:

Vasilijs Dudalevs
Hillestad 22
6869 HAFSLO

Ferdigattest er gjeve for

Adresse :	Gard snr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hillestad 22	155	56		

Type tiltak/bygning

Tilbygg til inngangsparti og fasadeendring for SEFRAK-registrert bustadhus. Byggeløyve gitt i vedtak datert 08.09.2020.

Vedtaksdato	Saksnr
16.03.2023	23/1418

Dato for søknad om ferdigattest: 16.03.2023

Bygningen/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).

Merknader:

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

Stad

Gaupne

Dato

16.03.2023

Underskrift

Haakon Stauri Begby

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

24 JUNI 1991

Reg. 002854
J.nr. 00365 Ark. 511**** SAMTYKKE ****

Plan- og bygningslova av 14.juni 1985 pgf.86 a).

Sakshandsamar: Johannes Øygarden

Arbeidsstad (adr.):	Registrernr.	Gnr/bnr/festenr:
5810 Hafslo		155/56

Kva slags arbeid:	Kva slags bygning:
Tilbygg	Bustadhus

Dato for søknad:	Dato for vedtak:	Sak nr.:
12.05.1991	11.06.1991	S 28/91

Byggherre:	Adresse:	Tlf.:
Per Fr. Hillestad	5102 Alversund	05-350018

Meldar:	Adresse:	Tlf.:
Per Fr. Hillestad	5102 Alversund	05-350018

Merknader:

Samtykket fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96. Bygningen eller ein del av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i samtykket, jfr. Pbl. § 93.

Det kan førast kontroll med byggearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. Pbl. § 97, 98 og retningslinjer for ansvarshavande.

- * Alt arbeid skal utførast i samsvar med gjeldande lover og føresegner.
- * Særlege føresegner for bygning som byggemeldt finn De i Byggeforskrift 1987.
- * Særleg for bygningar: takkonstruksjonane skal dimensjonerast for ei snølast på 4,5 kn/m².
- * Balkong og trapp skal tilfredstille krava i byggeforskriftene kap. 43 og 44. Det er ikkje tillete med større opningar enn 10 cm i trappeløp og rekkverk. Høgde på rekkverket bør vera 90 cm.

Eventuell oppføring av støttemurar skal byggemeldast særskilt.

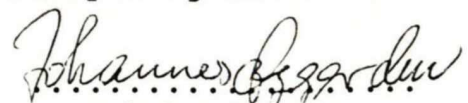
Bygningskontrollen skal varslast når arbeidet blir sett igong og når det byggemeldte arbeidet er ferdig. Bygningsrådet har i medhald av § 97 i Plan- og bygningslova rett til å føra kontroll med at arbeidet blir utført i samsvar med lova, forskrift og vedtekt, og at godkjende teikningar og særlege vilkår og pålegg blir følgde.

Stad og dato:

Gaupne den 11.06.1991

LUSTER KOMMUNE
for BYGNINGSSJEFEN

Stempel og underskrift:


- sakshandsamar -

Kopi til:

meldar

byggherre

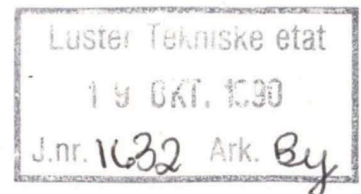
kontoret for byggjeløyve

1990-10-17

90/2567 771-1

Sven Arild Fedje 056 55796

Per Fr. Hillestad
5102 ALVERSUND



**BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLEG VEG
TILSEGN OM DISPENSASJON**

Rv-55 HP 04 KM 10.375 - 10.380 OG NY RV 55 PROFIL 15320
+ 4 METER
SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILBYGG TIL BUSTADHUS 15 M FRA VEG-
MIDTE PÅ RV 55 HP 04 OG 11 M FRA NY RV 55 PÅ GNR 155 BNR 56
I LUSTER KOMMUNE

Vi viser til brev av 10.08.90

Vi har vurdert denne saka og finn at vi kan gje Dykk dispensasjon
dersom De aksepterer dei vilkåra vi set i vedlagde fråsegn.

Før vi gir dispensasjon må De som søker skrive under på fråsegna.
Dersom De er eigar av eigedomen, må De også skrive under i kolonnen
for eigaren si underskrift. Er ein annan eigar av eigedomen, må
denne skrive under her.

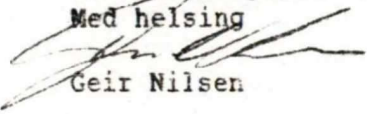
NB: Kontroller at påført gnr/bnr og namn på eigar er rett.
Dersom det er feil, må desse rettast.

For at dispensasjonen skal vera gyldig, må den tinglysast. De
må difor betale inn eit tinglysingsgebyr på kr. 600,- på postgiro-
konto nr. 504 12 07. Vedlagt sender vi postgiro-innbetalingskort.

Det tek som oftast litt tid før dispensasjonen vert tinglyst.
De må difor så raskt som mogleg sende fråsegn i retur i under-
skreven stand og betale inn tinglysingsgebyr. Så snart vi har
motteke dette, vil vi sende dispensasjonen til tinglysing hjå
sorenskrivaren. Når dispensasjonen er tinglyst, vil vi sende
løyve til Dykk omgåande.

Arbeidet må ikkje setjast i verk før søkeren har motteke løyvet
og eventuelle spørsmål om avkøyrsløse og kryssing av vegen med
leidningar er ordna.

Trafikkseksjonen
Med helsing


Geir Nilsen

./.. Vedlegg: fråsegn og postgiro-innbetalingskort og skisse

Gjenpart for: vegmeister Lillesvangstu, 5840 Hermansverk
byggningsrådet i Luster, 5820 Gaupne
SAF, JR

SAF/WIH



**STATENS VEGVESEN
SOGN OG FJORDANE
Vegkontoret**

Vår sakshandsamar
Kurt Skagen

Tlf.nr.
056-55796

Vår dato
1991-05-21

Dykkar dato

Vår referanse
90/2567
771-1
Dykkar referanse

Per Fr. Hillestad
5102 ALVERSUND

LUSTER KOMMUNE		TEK
REG.NR.	1277	SAKSN.
2. 05. 91		
ARKIV KODE	P 511/155-56	
J.NR.	365	DOK.NR. 2

KOPI

DISPENSASJON FRÅ BYGGJEGRENSE LANGS OFFENTLEG VEG

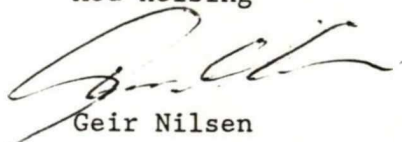
Vi viser til samtale 06.05.91 og tidligere brevveksling.

Vi gir med dette dispensasjon frå byggjegrensa ved Rv 55 Hp 04 Km 10,380 for tilbygg til bustadhus 15 meter frå vegmidte (11 meter frå midtlina av planlagd veg) vå gnr 155 bnr 56 i Luster kommune.

Dispensasjonen er gitt i samsvar med føresegnene om byggjegrenser i veglova av 16. juni 1964 og på dei vilkåra som er nemnde nedanfor:

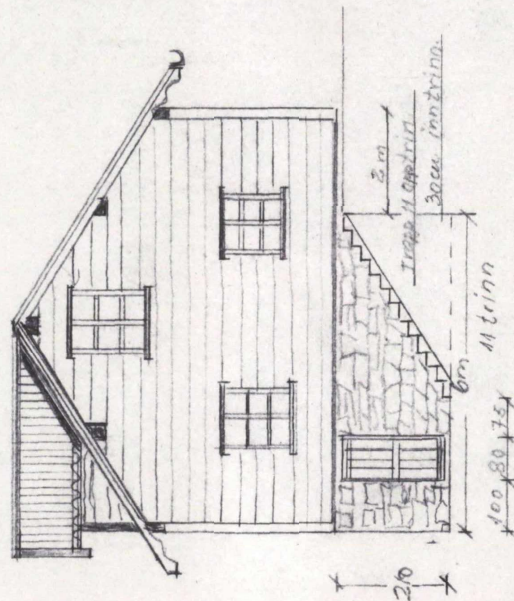
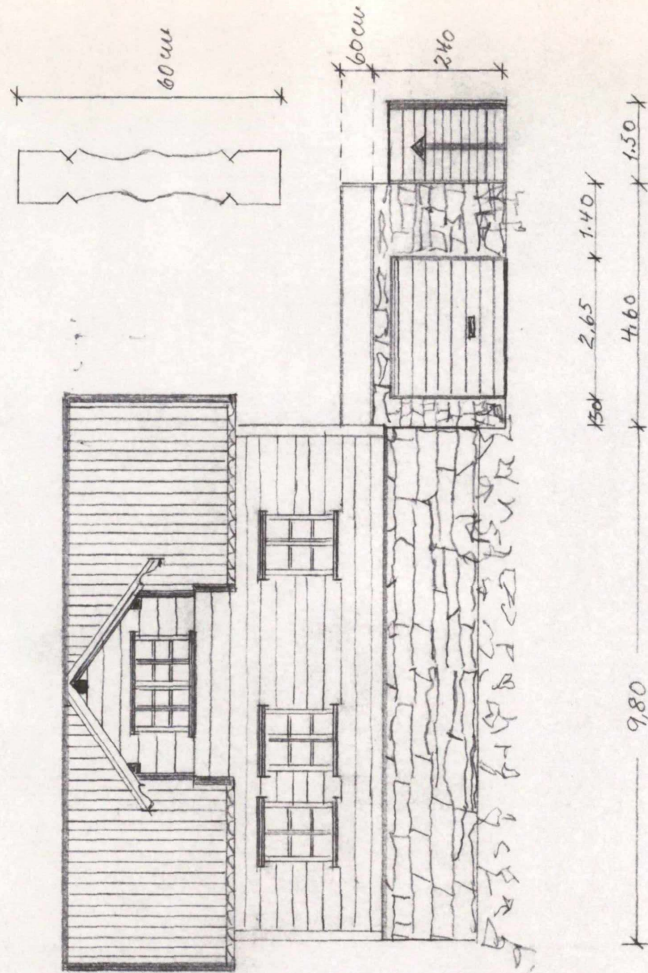
1. Byggjearbeidet må ikkje startast opp før eventuelt løyve til avkøyrslø og til framføring av røyr og leidningar gjennom vegen er gitt (jfr. Plan- og bygningslova, §66).
2. Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som søknaden om løyve lyder på.
3. Dispensasjonen fell bort dersom omsøkte byggjearbeid ikkje er starta opp innan 3 år.
4. Det er ikkje grunnlag for krav mot Statens vegvesen på grunn av skade eller ulempe som følgje av at bygningen ligg innafor byggjegrensa - medmindre det kan påvisast aktløyse frå vegvesenet si side.

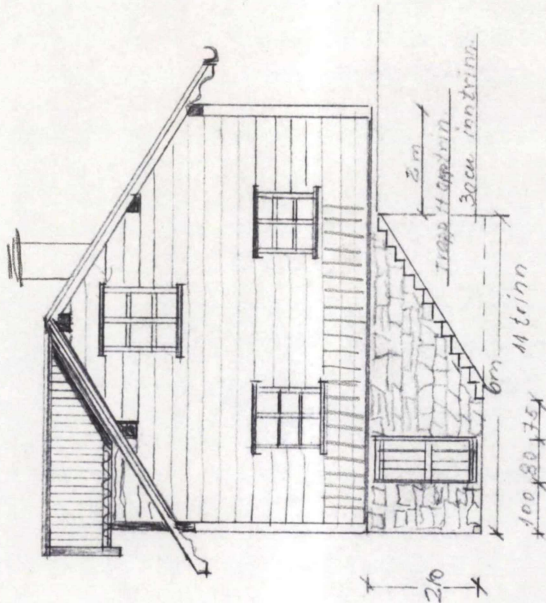
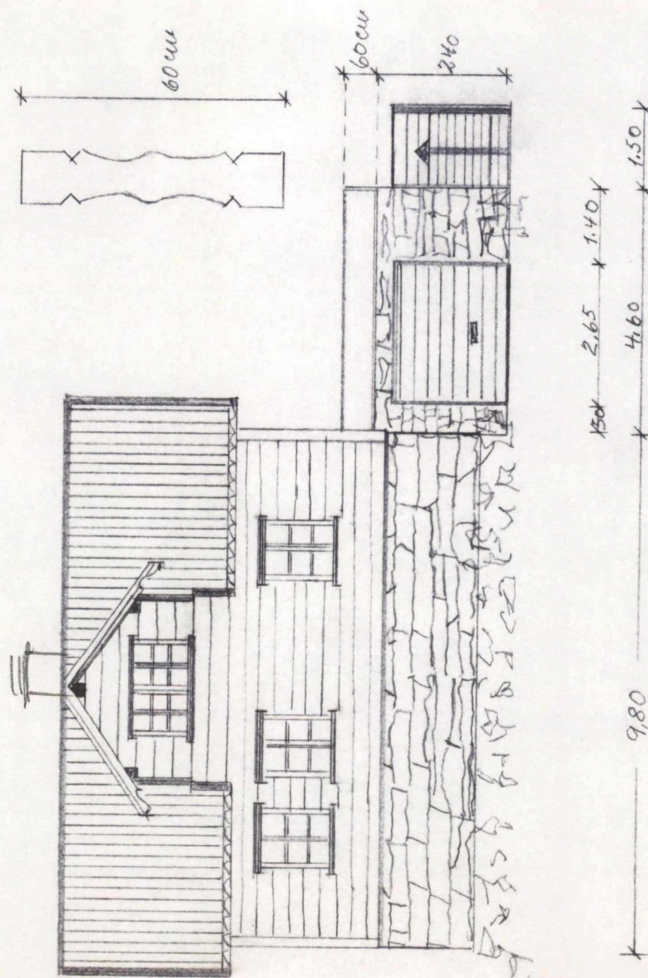
Trafikkseksjonen
Med helsing


Geir Nilsen

./.. Vedlegg : Skisse

./.. Gjenpart m/skisse: Vegmeister Lillesvangstu, 5840 Hermansverk
Bygningsrådet i Luster, 5820 Gaupne
KSK, JR





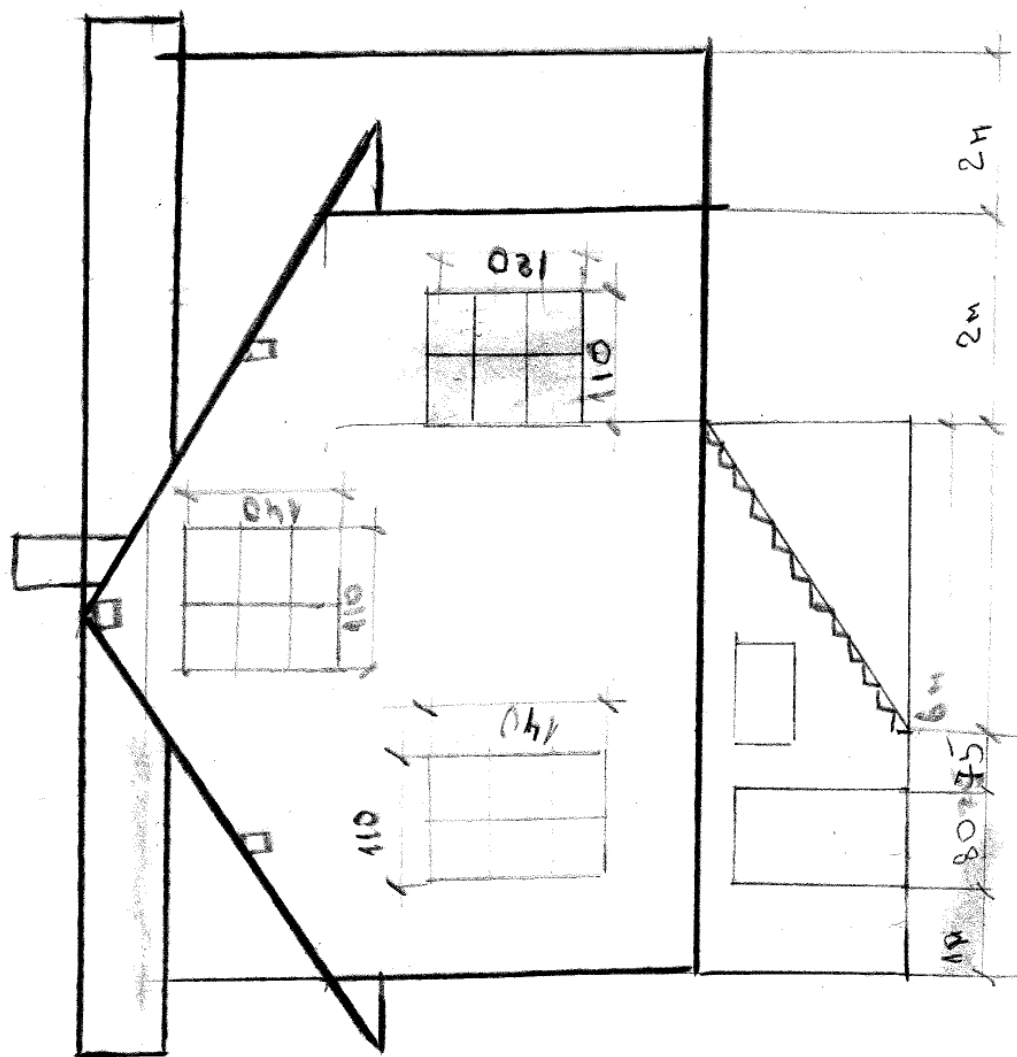
LUSTER KOMMUNE		TEK
REG.NR.	SAKSH.	
	1 5. 05. 91	
ARKIV KODE J.NR.	P	DOK.NR.

På vilkår sett i
byggelovet og
Teikninga godkjend
LUSTER BYGNINGSRÅD
sak S28/91 J.nr.
Johannes Bergesen
LUSTER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN

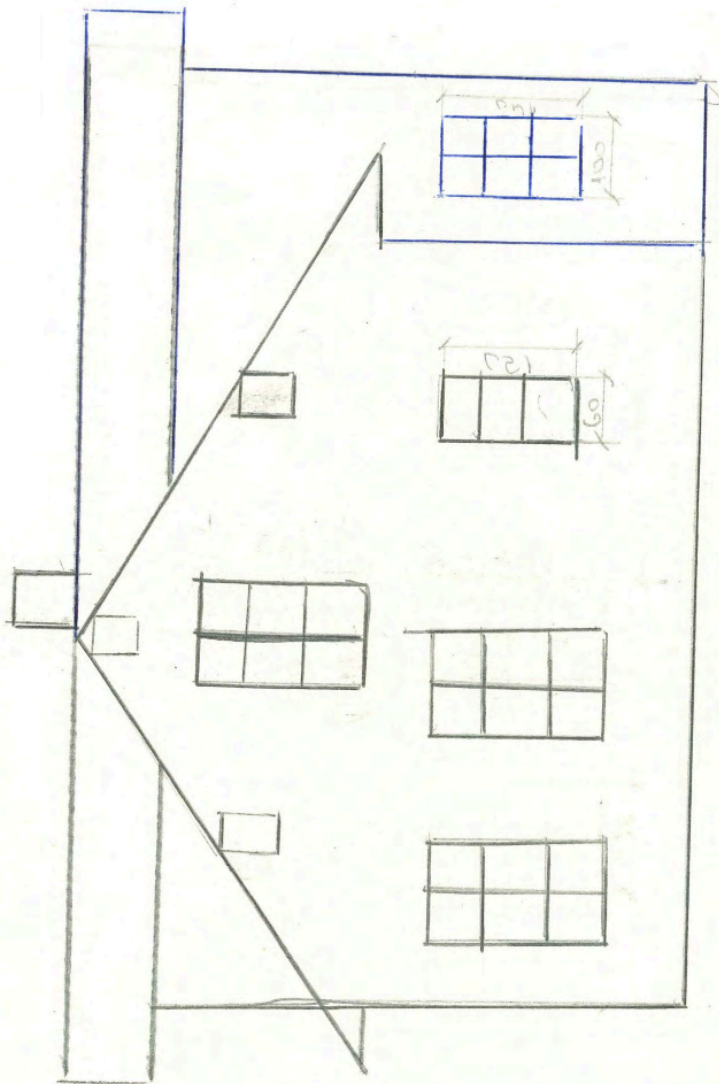
ARNE ØVRAD | Per Frillestad
5102 Alversund



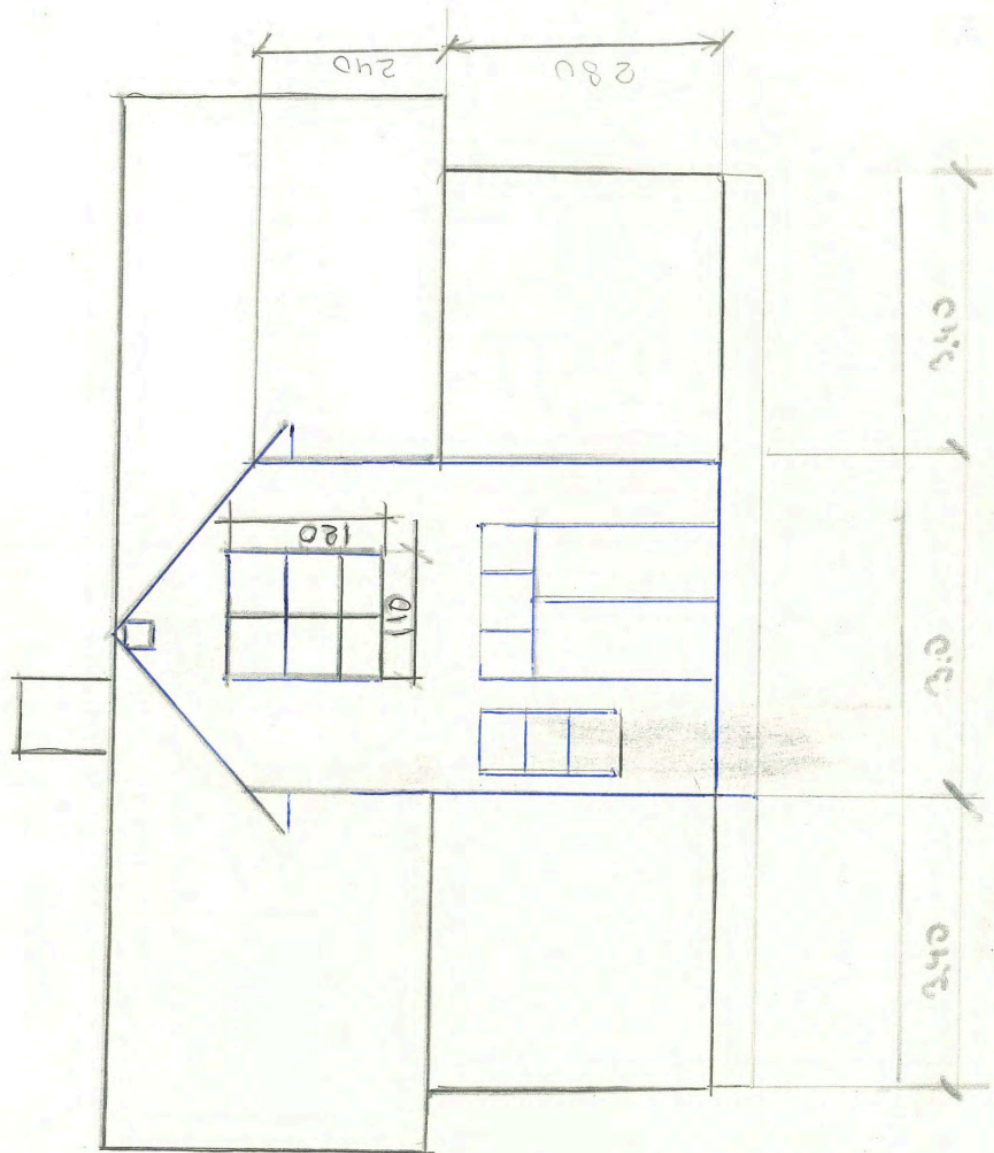
22



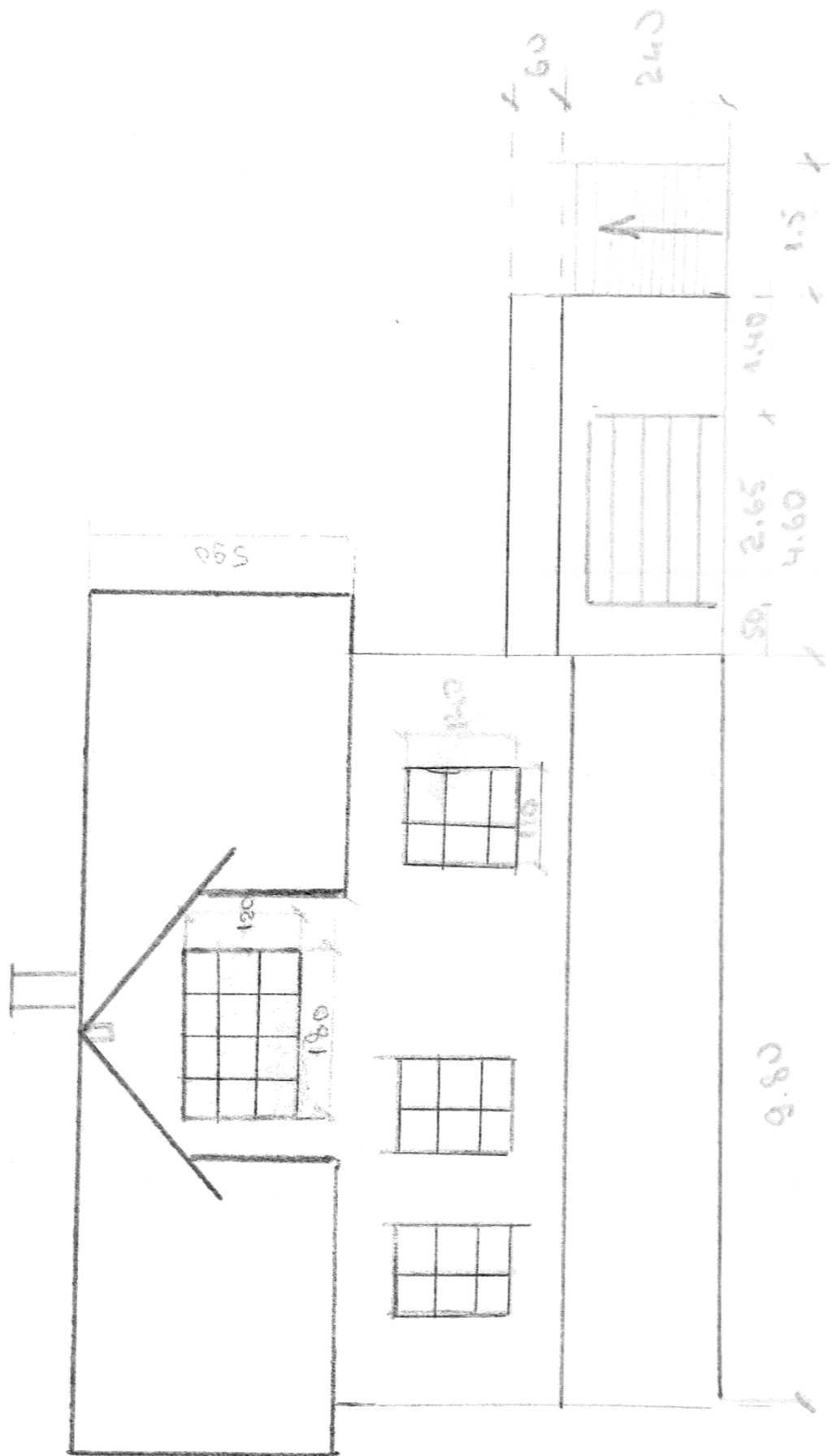
NR-5



Nº2



MR-3



BYGGJELØYVE

Plan- og bygningslova av 14. juni 1986 § 93

Sakshandsamar: Ole Arne Haugen

Arbeidsstad (adr.)

Hafslo

Registernr. (Gnr/bnr/festenr) ev parselln

155/56

Kva slag arbeid

Nybygg

Kva slag bygning

Støttemur

Dato for søkn.

23.10.86

Dato for vedtak

26.01.87

Sak nr

FM 02/87

Byggjerre

Per Fr. Hillestad

Adresse

5102 Alversund

Tlf.

Meldar

Do.

Adresse

Do.

Tlf.

Ansvarshavande

Adresse

Tlf.

Do.

Do.

Merknader:

Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 2 år, jfr. B.L. § 96. Bygningen eller ein del av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn de som er føresetnaden i løyvet, jfr. B.L. § 93. Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. B.L. § 97, § 98 og retningslinjer for ansvarshavande.

* Alt arbeid skal utførast i samsvar med gjeldande lover og føresegner.

* Muren skal oppførast i samsvar med løyve gitt av Statens Vegvesen 9. juni 1983.

Luster Tekniske etas

28 JAN. 1987

J.nr. B34 Ark. 511

VEDTAKET KAN PÅKLAGAST AV ALLE MED RETTSLEG KLAGERETT INNAN 3 VEKER
(JFR. FORVALTNINGSLOVA)

Stad og dato

Gaupne den 26.01.87

Stempel og underskrift

Olav Terje Hove

-teknisk sjef-

Kopi til:

meldar

byggjerre

ansvarshavande

naboar

Kraftlaget

kontoret for byggjeløyve

Likningskontoret



STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I SOGN OG FJORDANE

5840 HERMANSVERK – TELEFON LEIKANGER (056) 53011

FOTOSTATKOPPI

Per Fr. Hillestad

Sakshandsamar:

5102 ALVERSUND

Dykkar ref.

Vår ref.

Ark nr.

Dato

2350/83 JR/WM

775-1

9. juni 1983

RIKSVEG 55 MARIFJØRA X 603 - SOGNDAL X 5
SØKNAD OM LØYVE TIL OPPSETTING AV FORSTØTNINGSMUR
PÅ GNR. 155 BNR. 56 I LUSTER KOMMUNE

Vi viser til søknaden Dykkar av 25. mai d.å.

De får med dette løyve til å setja opp muren det er søkt om, men på visse vilkår.

Muren må ikkje plasserast nærare vegen enn siktlinja frå 3 m inn i gardsvegen (gamlevegen) mot fjellknausen. Den må heller ikkje på nokon stad vera nærare enn 1,5 m frå kvit-stripa på vegen.

Vegmeister Oddmund Lillesvangstu, 5840 Hermansverk, telefon 53516, må godkjenna plasseringa av muren før arbeidet vert sett i gang. Han vil og kunna hjelpa til med å setja ut siktelinga.

Etter fullmakt

Johannes Reinen
Johannes Reinen

Adresser (1)

Adresse i	Postnummerområde	Grunnkrets i	Kirkesokn	Valgkrets
Hillestad 22	6869 HAFSLO	Kjos	Hafslo og Solvorn	Hafslo
Adresser på eiendommen				

Bygninger (2)

Alle

Bygningsnummer i	Type i	Status i	Sefrak i	Fredet i	Næringsgruppe	Bygningsendring i
177436194	162 - Helårsb.benytted som fritidsb.	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	
177436194-1		Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig	Tilbygg
Bygninger på eiendommen						

Teiger (1)

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN

RV.55: STOLPEN - STERRI

VEDTEKE I LUSTER KOMMUNESTYRE 24.JUNI 1992, SAK 117/92.

§ 1 Generelt

FØREMÅL MED PLANEN.

Planen har til føremål:

- A) Utarbeide detaljplan for ny riksveg og gangveg og skal erstatte gjeldande detaljplan frå 1987 som ikkje lenger er aktuell.
- B) Utarbeide ein vegplan som totalt sett for riksveg og gangveg gjev trafikkalt beste løysing. Vidare har planen som føremål å vurdere gangveg og riksveg samla med omsyn arealinngrep og ulemper for grunneigarar.

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET.

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på planteikning C3, C4 og C5, datert 20.02.92, er markert med reguleringsgrense.

LOVER OG FORSKRIFTER.

Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til dei generelle reglane i plan- og bygningslova og byggeforskriftene.

§ 2 Reguleringsføremål.

Arealet innanfor reguleringsgrensa er i samsvar med 25 i plan og bygningslova regulert til:

§ 25.1 Byggjeområde.

- Bustader.
- Industri.

§ 25.2 Landbruksområde.

- Jord og skogbruk.

§ 25.3 Offentleg trafikkområde.

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg/fortau
- Veggrøfter, skjæringar, fyllingar

§ 25.6 Spesialområde.

- Frisiktsone

§ 25.7 Fellesområde.

- Felles avkøyrslø - Jordbruksavkøyrslø

§ 3 Fellesføresegner.

a) Byggjemelding i byggjeområde.

I samband med byggjemelding i byggjeområde skal det leggjast fram situasjonsplan i målestokk 1:1000 som viser korleis heile tomte skal utnyttast. På situasjonsplanen skal det utanom bygningar visast trafikkareal, murar, gjerde og høgder på ferdig planert terreng o.l.

Sidan planområdet er avgrensa til byggjegrænse for offentleg veg må alle byggjemeldingar i dette planområdet ha dispensasjon frå vegstyresmakt.

b) Avkøyrslø.

Plassering av felles avkøyrslø og jordbruksavkøyrslø vist på reguleringsplanen er bindande for opparbeiding av nye. Andre nye avkøyrslø til offentleg veg kan kun opparbeidast etter søknad og godkjenning av offentleg vegstyresmakt eller etter skriftleg avtale mellom grunneigar og vegstyresmakt.

c) Veggrøfter, jordskjæring/fyllingar.

Jordskjæringar og fyllingsskråningar vert generelt utforma med helning som vist i normalprofil, men med avvik der arronderingsmessige omsyn tilseier dette, jfr. tverrprofilar til reguleringsplanen. Skjæringar/fyllingar med normal helning skal tilsåast med frø som er naturleg for areal inntil jordskjæring/fyllingsskråningar.

§ 4**25.3 TRAFIKKOMRÅDE.**

a) Murar.

Detaljteikning for murar skal utarbeidast i byggeplan før vegarbeidet startar opp.

Under bygging av murar er det mellombels høve til å grave utanfor grunnervervet for å få stabil graveskråning frå murfundamentet til terrengnivå.

b) Gangveg.

Det er tillatt å nytta gangveg som vegtilkomst (til køyring) mellom offentleg køyreveg og eigedom.

c) Byggjeplan.

Før vegarbeidet vert sett i gang skal det utarbeidast byggjeplan. Byggjeplanen skal sendast bygningssjefen i kommunen til godkjenning.

d) Dimensjonerande fart køyreveg.

Dimensjonerande fart på køyreveg skal for kurvatur vera 70 km/h og for sikt 80 km/h.

25.7 FELLESOMRADE.

a) Veggrøfter, skjæringar/fyllingar for felles avkøyrslø og jordbruksavkøyrslø.

Reguleringsplanen viser for felles avkøyrslø/jordbruksavkøyrslø berre køyrbart areal. Nødvendig areal til grøfter, skjæring/fylling inngår som del av tilgrensande regulert areal og båndlegg såleis bruken av dette arealet.

b) Vegrett og plikter.

Eigedommar som grensar inntil felles avkøyrslø har vegrett på denne avkøyrslø frå offentleg veg og fram til sin eigedom.

Eigedommane med vegrett på felles avkøyrslø har i fellesskap plikt til vedlikehald av den same avkøyrsla.

GAUPNE, 23.09.92.



Ernst Veum
-ordførar-

**For matrikkeleining:**

Kommune: 4644 - LUSTER
Gardsnummer: 155
Bruksnummer: 56

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.01.2026 kl. 08:15

Produsert av: Anne Britt Kilen

Attestert av: Luster kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn: KVEI
Etableringsdato: 01.11.1927
Skyld: 0,07
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 155 / 56	670,4 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		100993	SALAJEVA ELINA		Hillestad 22 6869 HAFSLO	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		100993	SALAJEVA ELINA		Hillestad 22 6869 HAFSLO	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6799922	404930		670,4 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4644 - 155/56				
							Omnummerert frå:	1426 - 155/56				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre eigenskap Annan forretningstype	25.06.2018				1426kia 25.06.2018
		Rolle Avgjevar	Matrikkeleining 1426 - 155/56	Arealendring 0	
Endre eigenskap Annan forretningstype	08.03.2012				1426kia 08.03.2012
		Rolle Avgjevar	Matrikkeleining 1426 - 155/56	Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet				
Samanslåing av matrikkeleiningar Samanslåing	19.12.1979				
		Rolle Avgjevar Mottakar	Matrikkeleining 1426 - 155/99 1426 - 155/56	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	01.06.1929				
		Rolle Avgjevar Mottakar	Matrikkeleining 1426 - 155/56 1426 - 155/58	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	01.11.1927				
		Rolle Avgjevar Mottakar	Matrikkeleining 1426 - 155/38 1426 - 155/56	Arealendring 0 0	

Adresser						
Adresstype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hillestad	2607	22		Grunnkrins: 0208 Kjos Røystekrins: 21 Hafslo Kyrkjelokn: 07090703 Hafslo og Solvorn Postnr.område: 6869 HAFSLO Tettstad:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6799930	404925		

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	177 436 194	Utbygd areal:	7	Tal bustader:	1	Datoar
Løpenr:		Bruksareal bustad:	11	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6799930 Aust: 404925	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	11	Avløp:		Teke(n) i bruk:
Bygningstype:	Heilårsb. i bruk som fritidsb.	Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikjelder:						
Oppvarming:						

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H02	0	5,5	0	5,5	0	0	0
H01	1	5,5	0	5,5	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
2607 Hillestad 22	H0101	Bustad	0	0		0	0	155/56
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	155/56

SEFRAK-minne

«SEFRAK er ei forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Sekretariatet hadde ansvaret for ei landsomfattande registrering av eldre bygningar. Det vart gjort eit omfattande feltarbeid i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunane. På <https://www.ra.no/> finn du meir informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnenemning
1426-0208-067	STOVEHUS, KVEI, HILLESTAD, KJOS

Bygningsnr: 177 436 194
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6799934 Aust: 404920
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Heilårsb. i bruk som fritidsb.
 Næringsgruppe: Bustad
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikjelder:
 Oppvarming:

Utbygd areal: 7
 Bruksareal bustad: 11
 Bruksareal anna: 0
 Bruksareal totalt: 11
 Bruttoareal bustad: 0
 Bruttoareal anna: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Tal bustader: 0
 Tal etasjar: 2
 Vassforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoar
 Rammeløyve:
 Igangsetjingsløyve: 08.09.2020
 Teke(n) i bruk:
 Mellombels bruksløyve:
 Ferdigattest: 16.03.2023

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H02	0	5,5	0	5,5	0	0	0
H01	0	5,5	0	5,5	0	0	0

Brukseiningar

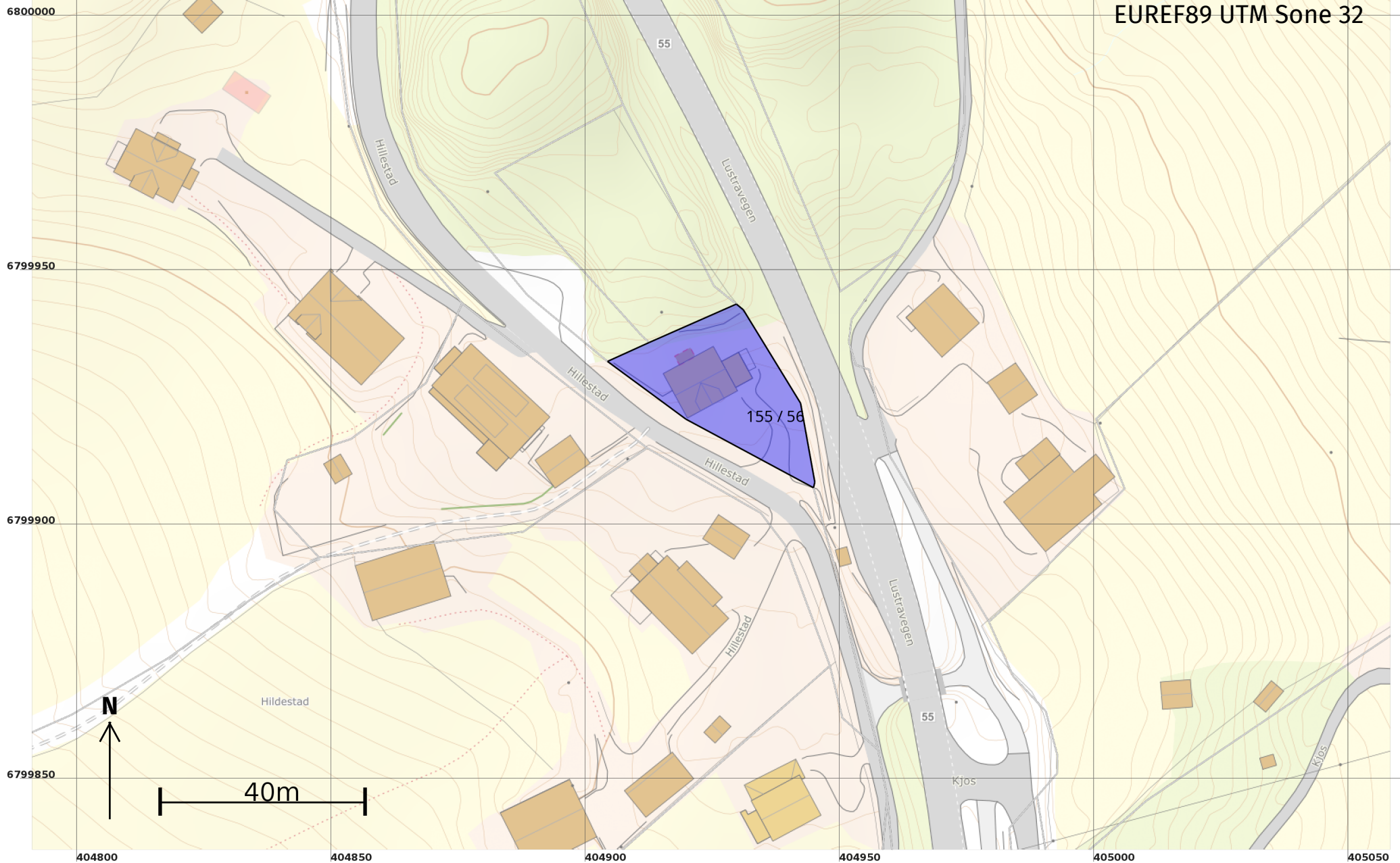
Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	155/56

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar	250173	DUDALEVS VASILIS		Gamlevegen 83 6879 SOLVORN

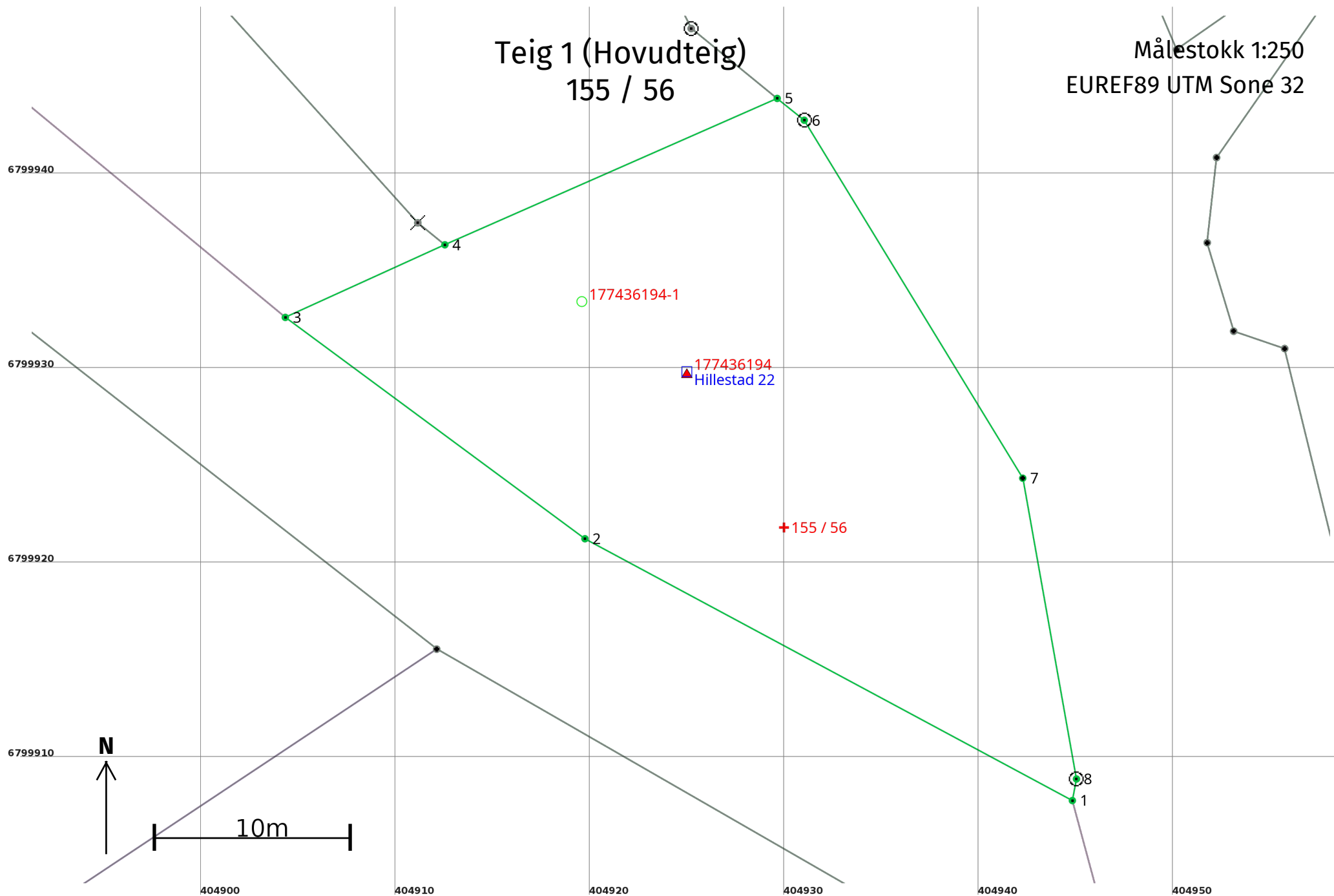
Oversiktskart for 155 / 56

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovudteig) 155 / 56

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinatar

Areal: 670,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

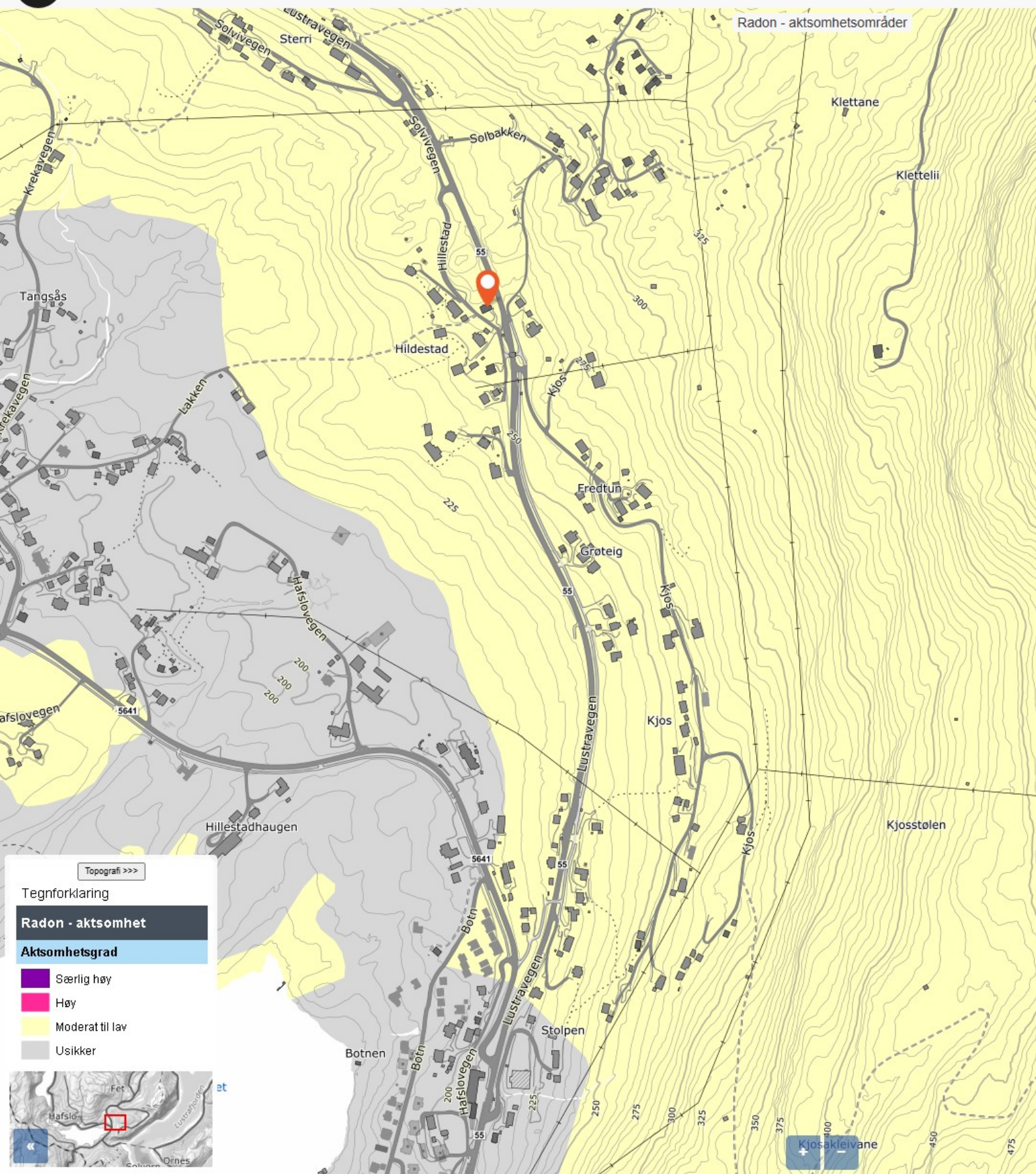
Nord: 6799922

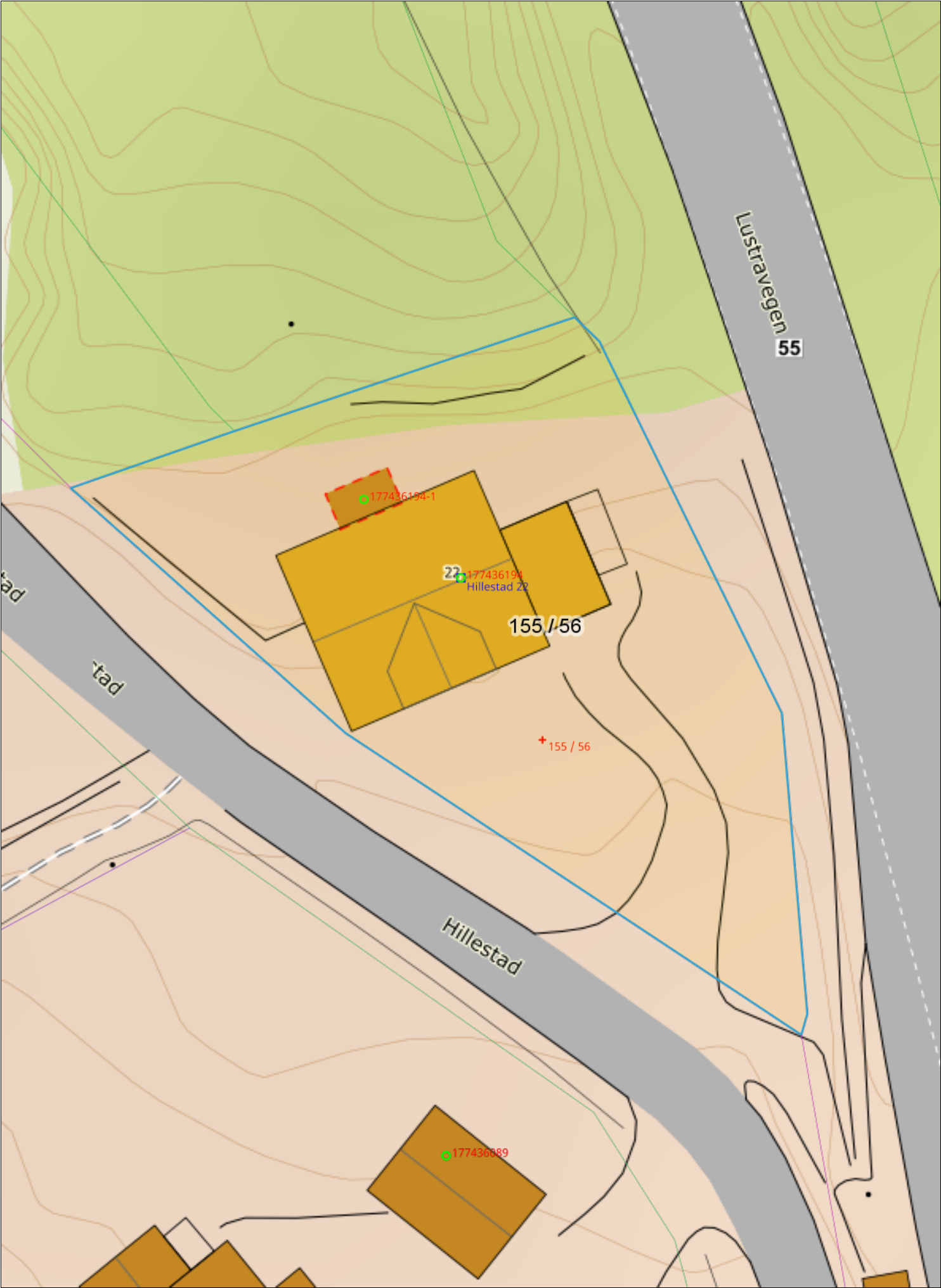
Aust: 404930

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

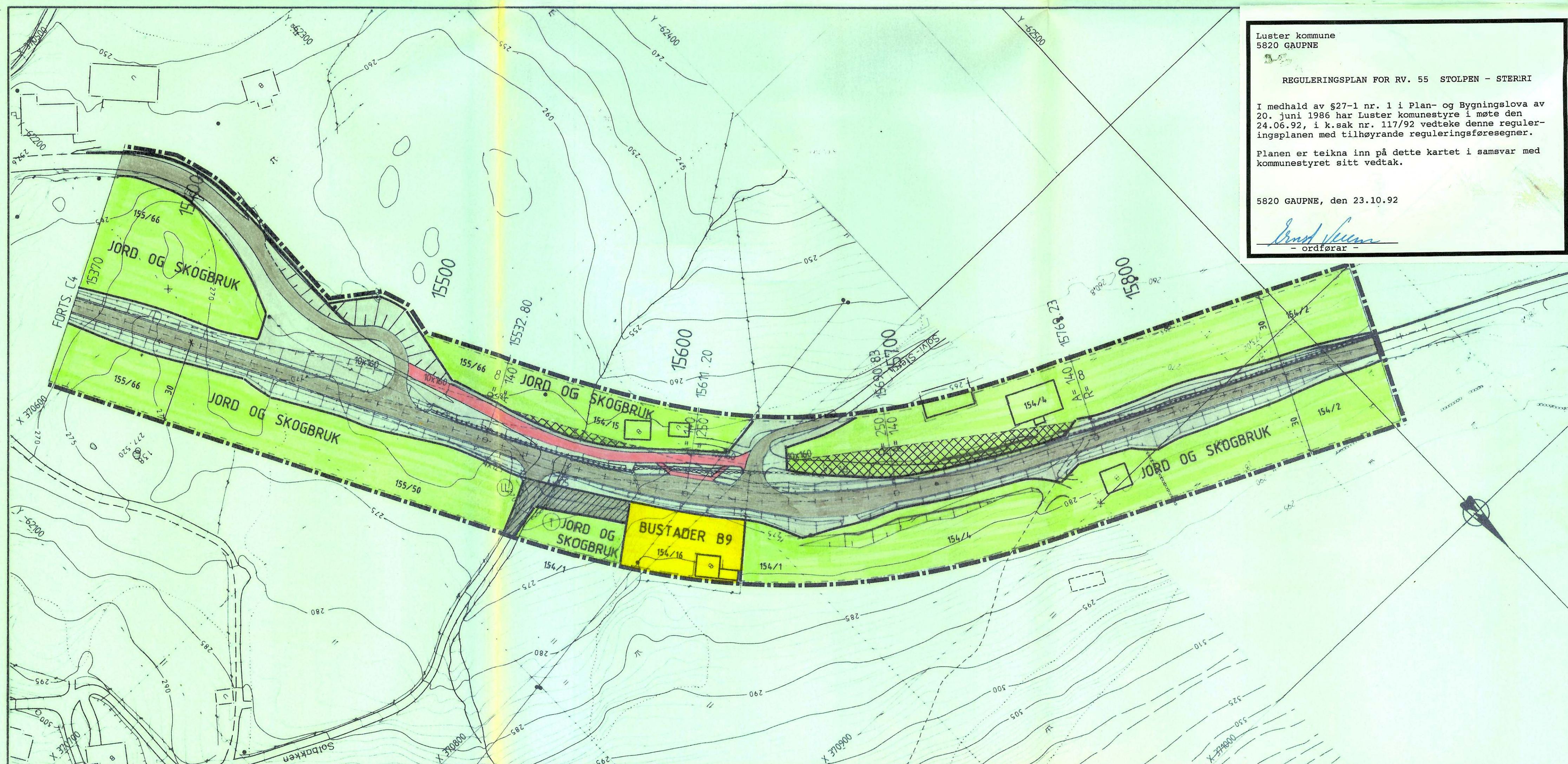
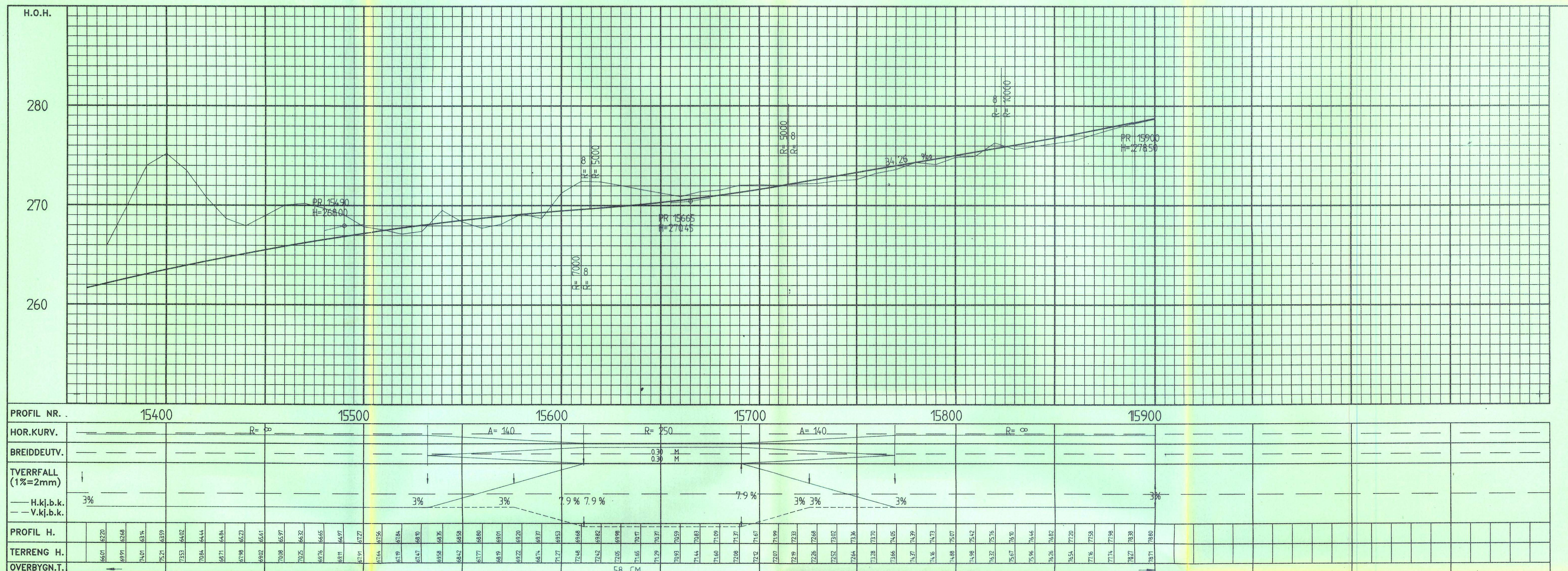
Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6799907,97	404944,82	28,43	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	6799921,42	404919,77	19,14	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	6799932,79	404904,37	9,01	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6799936,52	404912,57	18,66	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	6799944,04	404929,65	1,79	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	6799942,92	404931,04	21,55	Fjell Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	6799924,53	404942,27	15,69	Umerkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
8	6799909,08	404945,03	1,13	Jord Offentleg godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	





Senterposisjon: 84382.54, 6823432.77
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.01.2026





TEIKNFORKLARING

§ 25. REGULERINGSFØREMÅL

1. BYGGEOMRÅDE

- BUSTADER
- HYTTER
- FORRETNINGAR, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLEGE BYGNINGAR
- ALMENNUTTIG FØREMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDE

- JORD OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)

- KØYREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- VEGGROFTER, SKJERINGAR, FYLINGAR

4. FRIOMRÅDE

- PARK, TURVEG, LEIKEPlass

5. FAREOMRÅDE

- RAS/FLAUM

SPECIALOMRÅDE

- FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDE

- FELLES AVKØYRSLE
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEIKEOMRÅDE
- JORDBRUKSAVKØYRSLE

8. FORNYINGSOMRÅDE

STREKSYMBOL M.V.

- PLANGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFØREMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERANDE EIGEDOMSGRENSE SOM VERT OPPHEVA
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG

- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VATN
- REKKVERK

EKVIDISTANSE: 1m
MÅLESTOKK: 1:1000
0 10 50m

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSFØRESEGNER FOR:		KARTBLAD:	
RV. 55: STOLPEN - STERRI		BD 078-1-51 OG -59	
HAFLSLO, LUSTER KOMMUNE		AX 078-1-46 OG -47	
DATO		20.02.92	
REVISJONAR:		DATO	
I SAMSVAR MED VEDTAK I K-SAK 117/92		18.09.92	
Saksbehandlingsplan etter plan- og bygningslova:		SIGN.	
HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET, 1. GONG:		J.O.L.	
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN I TIDSRUMMET		09.03.92	
HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET, 2. GONG:		10.03 - 13.04.92	
EVT. NYTT OFFENTLEG ETTERSYN		J.O.L.	
HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET, 3. GONG:		01.06.92	
VEDTAK I KOMMUNESTYRET		J.O.L.	
K-SAK 117/92		24.06.92	
STADFESTA AV:		J.O.L.	
PLANEN UTARBEID AV:		J.O.L.	
URHEIM RÅDGIVANDE INGENIØR-ARBEID		J.O.L.	
POSTBOKS 37, 5801 SOGNDAL		J.O.L.	
TLF. 056-71522 FAX. 056-71076		J.O.L.	
ARKIV. TEKN. NR. SAKSBEH.		J.O.L.	
1094 C5		J.O.L.	



TEGNFORKLARING

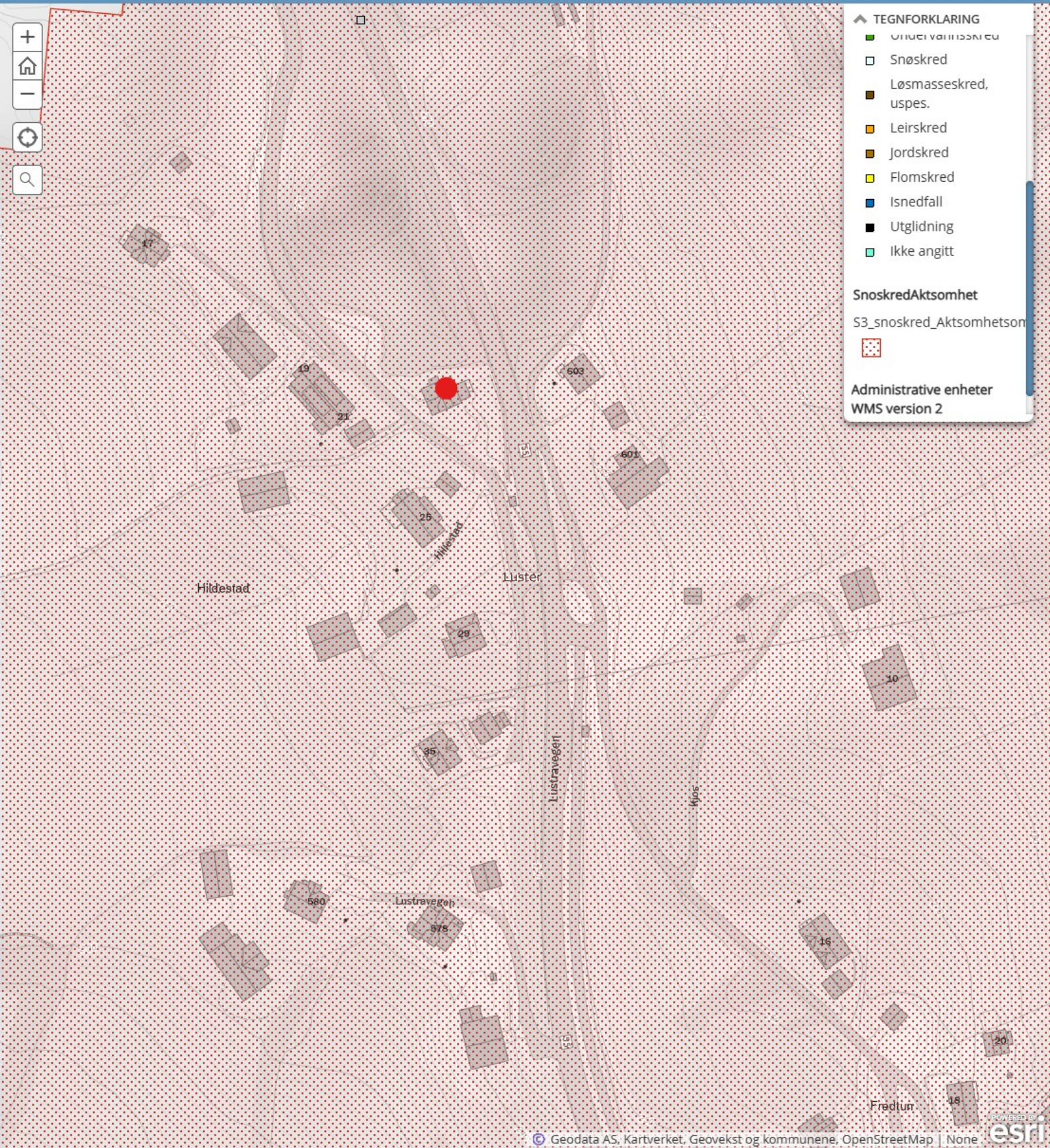
- UTREI VÅRINGSNET
- Snøskred
- Løsmasseskred, uspes.
- Leirskred
- Jordskred
- Flomskred
- Isnedfall
- Utglidning
- Ikke angitt

SnoskredAksomhet

S3_snoskred_Aksomhetson

Administrative enheter

WMS version 2



Ambita

Infoland



Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: Luster

Gnr 155

Bnr 56

Fnr

Snr

Adresse: Hillestad 22

Sist utført feiing: -

Sist utført tilsyn: -

Hyppigheit for feiing og tilsyn skal vurderast av feiar i det enkelte objekt, basert på ei risikovurdering.

Type Skorstein: Stålskorstein

Type eldstad: Ukjent

Avvik: -

Anmerking: -

Andre tilhøve: Det har vore varsla feiing til adressa to gonger utan at det har vore respons på varselet. Dette var 12.06.2023 og 09.07.2025

Andre tilhøve:

Me minner samstundes om at huseigar alltid er ansvarleg for å melda til kommunen (Sogn brann og redning IKS) viss det blir gjort endringar på fyringsanlegget, som t.d. utskifting, nymontering eller fjerning av eldstad.

Nymontering, rehabilitering eller vesentleg reparasjon av skorstein er søknadspliktig jf. plan og bygningslova § 20-1

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

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

Bud som avgis er bindende for budgiver.

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

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

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

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

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

Legitimasjon og kundekontroll

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

Gyldig legitimasjon:

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

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

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

Foretak/juridiske personer

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

Reelle rettighetshavere

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