

SALSOPPGÅVE

Saltkjelen 36, 6887 Lærdal



Biletet er redigert ved hjelp av KI, avvik kan førekome.

*Einebustad med fin plassering og stort potensiale i Saltkjelen.
Renoveringsobjekt.*

Prisantydning: kr 750 000

Omkostninger: kr 19 920

Totalt: kr 769 920

Arealer:

P-rom: 12 m²

BRA-i: 206 m²

BRA: 207 m²

Tomteareal: 810,4 m



Eigedommen sitt registernamn og adresse

Salstype:	Tvangssal vedtatt av Sogn og Fjordane tingrett, sak nr. 24-049640TVA-TSOF/TFOR, med advokat Kristine Celius oppnemnd som rettsleg medhjelpar.
Adresse:	Salstkjelen 36, 6887 Lærdal
Kort beskriving:	Einebustad med fin plassering og stort potensiale i Saltkjelen. Hovudetasjen inneheld stue/kjøkken, tre soverom, gang, trapperom og entré. I kjellaren er det eit bad, gang, trapperom og tre delvis uinnreia lagringsrom. I tillegg er det ei ekstern bod. Det er behov for omfattande renovering, både utvendig og innvendig. Sjå merknadar i vedlagt tilstandsrapport.
Parkering:	Parkering på eiga tomt
Energimerking:	Oppvarmingskarakter GUL- Energikarakter F.

Tinglyste plikter

Hefter og servituttar:	Det er ingen kjente tinglyste heftingar som kan få følgjer for eigedommen. Sjå utskrift frå grunnboka, vedlegg 2.
------------------------	---

Grunnareal

Tomt:	810,4 m ²
-------	----------------------

Bygningar sitt areal og opplysingar om alder og byggemåte

Sjå vedlagt takst:	Tilstandsrapport datert 13. oktober 2025 vedlegg 1.
Bruksareal (Bra)	207 m ²

Likningsverdi og offentlege avgifter

Formuesverdi:	Ukjent
Komm. utgifter ca. kost:	Kr 10 305
Rennovasjon ca. kost	3 241
Forsikring, ca. kost:	Kr 6 500

Prisantying og totalkostnadar

Prisantying	Kr 750 000
Dokumentavgift 2,5 %	Kr 18 750

Tinglysningsgebyr skøyte/heimelsdokument:	Kr 545
Tinglysningsgebyr panterett (pr.)	Kr 545
Totalkostnad ved prisantydning:	Kr 769 840

I tillegg dekkjer kjøpar andre omkostningar i samband med overtaking, til dømes utvasking.

Medhjelpar sitt vederlag

Provisjon: Medhjelpar sitt honorar dekkjast forskotsvis av innbetalt kjøpesum, i medhald av forskrift om tvangssal ved medhjelpar av 12.4.1992. Det fastsetjast følgjande av § 3-3:

”§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.”

Kjøper skal følgjeleg ikkje dekkje medhjelparen sine omkostningar.

Diverse

- Ledig:** Overdraging og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har lagt fram bodet for Sogn og Fjordane tingrett og rettshavarane, og har anbefalt at bodet krevjast stadfesta.
- Synfaring:** Etter avtale med medhjelpar.
- Anmerkninger:** Generelt blir det anbefalt at interessentar gjennomfører ei synfaring på eigedomen saman med ein bygningskyndig person.
Området i Lærdal ligg i aktsomheitsområde for flom. Lærdal er kjent for å ha høg grunnvatnstand. Innreiia areal i kjellarar i dette området er difor ikkje anbefalt. Nabo opplys at det har vore vatninntrenging i denne kjellaren ved fleire høve. Sjå vedlagt tilstandsrapport.
- Det er ikkje mogleg å teikne bustadseljarforsikring på eigedomar som blir selde på tvangssal.

Salsvilkår

- Bodgjeving:** På visninga er det mogleg å skrive seg på en interessentliste. Ein er sjølv ansvarleg for å vere tilgjengeleg på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelpar kan ikkje garantere å ta kontakt fleire gonger dersom ein ikkje kjem igjennom ved første forsøk.
- Første bod må gjevast skriftleg og kan bli gjeve elektronisk ved å bruke [link til bodskjema i Finn.no-annonsen](#), eller ved å fylle ut bodskjema (**vedlegg 14**) og sende til meklar per post, MMS eller e-post. Merk at «Tillegg til bodskjema» (**vedlegg 15**) og «Legitimasjon av budgiver» (**vedlegg 16**) må sendast inn saman med bodskjema.
- Dersom bodgjevingsdokumenta sendast pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leseleg. Med gyldig legitimasjon meinast blant annet gyldig pass, norsk bankkort, og norsk førarkort.
- Seinare bod frå same bodgjevar må framsetjast skriftleg i form av e-post eller SMS.
- Bodgiver vil motta skriftleg stadfesting frå medhjelpar om at bod er motteke.

Det presiserast at bodgjevar må fylle ut namn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan stadfeste finansiering av summen av bodet. Dette skal fyllast inn i bodskjemaet.

Ver merksam på at ein finansieringsplan ikkje er eit finansierings-forbehold. Dersom det viser seg at en bodgjevar ikkje kan ordne med finansiering, er bod gitt i konkurranse med denne bodgjevar like fullt bindande.

På oppmoding frå medhjelpar må finansiering av overbod umiddelbart kunne dokumenterast.

Bindingsfrist for bod er minimum 6 veker. Dette gjeld også frå tidspunktet ein aukar bodet.

For å vere garantert å bli kontakta ved auke av bod må ein sjølv ha hatt det høgste bodet på bustaden.

Ved en eventuell bodrunde kan medhjelpar sette en frist for tilbakemelding av bod som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessentar ikkje byr over høgste bod innan ein slik frist, kan medhjelpar såleis avslutte bodrunden, og deretter nekte å ta omsyn til høgare bod.

Når medhjelpar har motteke eit eller fleire bod som bør godteke, skal han straks leggje fram boda for saksøkaren med spørsmål om saksøkar vil begjære boda stadfesta.

Det presiserast at sistebod frå bodgjevar som har det høgaste bodet, vil bli stadfesta, og det må stadfestast på bodskjema og leverast/sendast til medhjelpar i original.

Kopi av bodjournalen skal gjevast til kjøpar utan ugrunna opphald etter at handel er komen i stand. Eventuelle rettingar i bodjournalen, jf. § 3-1, skal kome fram tydeleg av slik kopi.

Bodgjevaren sin identitet i bod journalen skal ikkje nyttast til anna enn å ivareta partane sine interesser i handelen.

Etter at handelen er komen i stand, eller dersom ein bod runde blir avslutta utan at handel er komen i stand, kan den som har lagt inn bod på eigedommen krevje kopi av bod journalen i anonymisert form.

Blancoskøyte blir ikkje utsteda.

Alle avgitte bod er like fullt bindande for bodgjevar med følgjande unntak:

Eit bod er ikkje bindande for bodgjevar når det følgjer av alminnelege avtalerettslege reglar at bodgjevaren er ubunden. Stadfestar retten eit bod, vert andre bodgjevarar løyst frå sine bod. Dersom retten ved ordscurd nektar å stadfeste innkomne bod, vert samlege bodgjevarar løyst frå sine bod.

Det er retten som tek endeleg stilling til bod.

Manglar:

Eigedommen blir seld som den er, og ved tvangssal har kjøparen avgrensa tilgang til å gjera gjeldande manglar. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) gjeld ikkje. Det blir nemnd at det ved tvangssal ikkje er høve til å heva kjøpet, og at kjøpesummen skal betalast sjølv om prisavslag blir krevja.

Det blir difor framheva at det er særskilt viktig at kjøpar gjer forundersøkingar, t.d. at eigedommen blir undersøkt grundig før det blir gitt bod.

Ettersom dette er eit tvangssal, kan medhjelpar ikkje stå inne for at lausøyre og tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgja eigedommen og som er til stades på visningstidspunktet, vil vera til stades på overtakingstidspunktet. Kjøpar bør såleis leggja til grunn at det ved overtaking heilt eller delvis vil mangla lausøyre eller tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgja eigedommen.

Eventuelt manglande lausøyre og tilbehøyr kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

På generelt grunnlag kan det opplysast at kjøpar ofte ikkje vil motta alle nøklar for eigedommen. Dette kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

Kjøpar kan ikkje gjere gjeldande at det føreligg mangelfulle opplysningar om forhold som kan avdekkast ved ein gjennomgang av saken sine fullstendige dokumenter.



Bilete er redigert ved hjelp av KI, avvik kan førekome.



Baksida av huset med eigen inngang til kjellar frå hage.



Bilete av kjøkken



Bilete over er her møblert ved hjelp av KI for å gi interessenter inntrykk av korleis det kan sjå ut. Avvik kan førekome.



Bilete: Stove



Biletet over er her møblert ved hjelp av KI for å gje interessenter inntrykk av korleis det kan sjå ut. Avvik kan førekomme.







Salsoppgåva er basert på eventuelle opplysningar frå offentlege myndigheiter og vedlagd takstrapport datert 13. oktober 2025.

Medhjelpar innestår ikkje for riktigheit og fullstendigheit av opplysningar gitt av eigar, takstmann, offentlege organ eller andre. Like fullt har medhjelpar vidareformidla slik informasjon.

Informasjon om bustadareal byggjer på takstrapport, og skal være angitt i samsvar med målereglane i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeida av NTF og NEF utan omsyn til byggeforskriftene sitt krav til rom. Romma sine bruk kan være i strid med byggeforskriftene sjølv om dei er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut frå aktuell bruk utan at romma tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan eit rom være oppgitt som "soverom" utan at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømmingsveg, takhøgde og liknande.

Medhjelpar har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannen sin arealangivning. Det er såleis ikkje føreteke kontroll av bustadsalsrapporten sine arealmålingar eller berekningsgrunnlaget for slike. Medhjelpar kan ikkje haldast ansvarleg ved arealavvik.

Eigedommen blir overdratt fri for pengehefte unnateke dei som kjøpar skal overta jf. framfor, og overta eventuelle andre tinglyste hefte som måtte kvila på eigedommen, jf. vedlagde grunnboksutskrift.

Kjøper blir gjort merksam på at det kan føreligga eventuelle utinglyste pliktar og ikkje endelege offentlege planar som ikkje har framkome av medhjelpar sine eigne undersøkingar.

Medhjelpar har ikkje undersøkt om det er føreteke innvendige ombyggingar, eller om eventuelle ombyggingar krev godkjenning, og om godkjenninga evt. kan være gitt. Medhjelpar har ikkje undersøkt riktigheit av eventuelle framlagde teikningar, og kan ikkje haldast ansvarleg for evt. avvik i forhold til teikningar.

Kjøpar blir oppfordra særskilt til å undersøka bustaden sin tekniske tilstand samen med fagkyndige. Kjøpar blir oppfordra til å kontrollere alle opplysningar om eigedommen samt reguleringa for området.

Eventuelle spørsmål vedr. bodgjeving mv. kan rettast til medhjelpar.

Medhjelper:

Advokat Kristine Celius

Stedjevegen 37,

6856 Sogndal

E-post: kristine@advokat-tollefsen.no

Mobiltelefon: 976 972 51

Telefon sentralbord: 57 62 88 50



Vedlegg:

1. Tilstandsrapport, datert 13.10.2025.
2. Grunnboksutskrift 06.02.2026.
3. Energiattest 30.11.2025
4. Egedomsopplysninger frå Lærdal kommune
5. Reguleringsføresegner
6. Matrikkelrapport
7. Vegstatuskart
8. Vatn og avløpsinformasjon
9. Kommunale gebyr
10. Brannforebygging
11. Tillegg til salsoppgave og bodskjema, Legitimasjon av bodgiver

Utan ansvar for moglege feil.

Tilstandsrapport



Enebolig



Saltkjelen 36, 6887 LÆRDAL



LÆRDAL kommune



gnr. 6, bnr. 47

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 20070-1737

Referansenummer: BN9215

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: 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 tomtevurderingar. 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er truleg av pappshingel/asfaltbelegg frå oppføring og stålplater frå ca. år 2000 talet (usikkert) . Kun halve taket som er tekka med stålplater. Halve taket er frå oppføring der det er starta med lekting for nytt ståltak. Dette er aldri ferdigstilt. Stort elde og mose på delen med asfaltbelegg. Det er anbefalt at heile taktekket blir skifta til nytt. Spor etter fuktskade på undertak, synfart frå luke i tak. Taket er kun besikktiget fra bakkenivå utv.

Takrenner og nedlaup frå oppføring. Alle nedlaup manglar. Alt av takrenner og nedlaup bør skiftast til nytt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning har ein del spor etter svertesopp og andre forureiningar.
Kledning treng ein vask og ny overflatebehandling.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kun synfart gjennom loftluke.

Bygningen har malte og ubehandla trevinduer med 2-lags glass frå oppføring. Stort elde og slitasje. Fuktskadar, defekte lukkemekanismer. Enkelte er skrudd fast grunna funksjonssvikt. Nokre glass er skifta ca. år 1996. Alle vindauger bør skiftast til nye grunna tilstand. Terrassedør har stort elde/ defekt.

Bygningen har malt hovedytterdør. Stort elde og slitasje. Må skiftast til ny grunna tilstand. Knust glass i dør.

Veranda med tilkomst frå stove. Trevirket treng ein vask og ny overflatebehandling. Ein må ta høgde for at delar av trevirket må skiftast til nytt.

Trapper i trevirke frå oppføring. Glatte trinn. Bør skiftast til nytt grunna tilstand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Overflater har stort elde og slitasje. Alle innv. overflater må fornyast. Her må ein ta høgde for ei total renovering/fornyng av alle overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke i kjellar. Golvtekket i kjellar er ikkje ferdigstilt.
Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
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.
Vurdert som moderat eller lave forekomstar.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ildstad frå oppføring.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Heile kjellar er for det meste synleg grunnmur i murt lettklinker. Litt kalk og saltutslag i enkelte områder. Men er generelt vurdert i bra stand.
Området i Lærdal ligg i aktsomheitsområde for flom. Lærdal er kjent for å ha høg grunnvatnstand. Innreiia areal i kjellarar i dette området er difor ikkje anbefalt.

Tretrapp ned til kjellar frå oppføring. Manglar håndløpar i trappelaupet. Defekt rekkverk omkring trapperommet i 1. etg.

Innv. dører er furu fyllingsdører, både malte og ubehandla frå oppføring. Ein del elde og slitasje. Dører bør skiftast til nye grunna tilstand. Spor etter hard bruk og husdyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Begge våtrom bør byggast opp på nytt grunna tilstand og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har stort elde og slitasje. Bør skiftast til ny.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap. Det er og røyr i kopar frå oppføring.
Nytt røyr i røyr med samlesentral frå ca. år 2021. Vurdert etter alder på vvb. Vanskeleg å stadfeste om det var sluk i golvet ved vvb.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalter i vindauger for tilluft.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
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.

El-anlegg: Sikringssskåp med jordfeilautomatar. Sikringer er truleg skifta ca. år 2021 i samband med montering av el-bil ladar. Anlegget elles er truleg frå oppføring.

Brann: Ikkje vurdert i samband med dette oppdraget. Anlegget bør truleg fornyast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen info. elles.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra år 1986. Synleg fuksikring med knotteplast over terreng. Denne manglar topplis.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Normale forhold med tanke på sprekker og riss sett i forhold til alder og byggemåte.

Terreng:

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.

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred?

Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019). Selv om området ikke er farekartlagt kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet.

Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område. Område ligg innafor aktsomheitsområde for flom i følge NVE aktsomheitskart.

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

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar fins ikkje i kommunale arkiv. Kjellar er for det meste ikkje ferdigstilt. Usikkert om dette er godkjent.

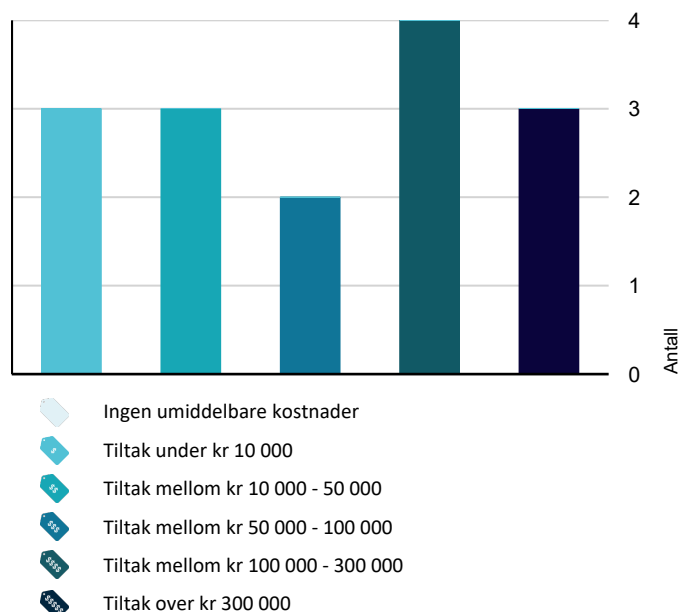
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kryproom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaget eller opplyst om forhold som skulle tilseil slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke, med loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet.

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Treng store tiltak grunna manglande vedlikehald. Spor etter hard og feil bruk, spor etter dyrehald. Bustaden treng ein total fornying både utv. og innv.

Vedlikehold

Treng store tiltak både innv. og utv.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er truleg av pappshingel frå oppføring og stålplater frå ca. år 2000 talet (usikkert). Kun halve taket som er tekka med stålplater. Halve taket er frå oppføring der det er starta med lekting for nytt ståltak. Dette er aldri ferdigstilt. Stort elde og mose på delen med asfaltbelegg. Det er anbefalt at heile taktekket blir skifta til nytt. Spor etter fuktskade på undertak, synfart frå luke i tak. Taket er kun besikktiget fra bakkenivå utv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utevendige beslag har utettheter.

Alt av undertak, taktekket, beslag takrenner og nedlaup bør skiftast til nytt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedlaup frå oppføring. Alle nedlaup manglar. Alt av takrenner og nedlaup bør skiftast til nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning har ein del spor etter svertesopp og andre forureiningar. Kledning treng ein vask og ny overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp, andre forhold, treng ny overflatebehandling og enkelte andre tiltak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Blir utført vask av utv. overflater før salg.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kun synfart gjennom loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

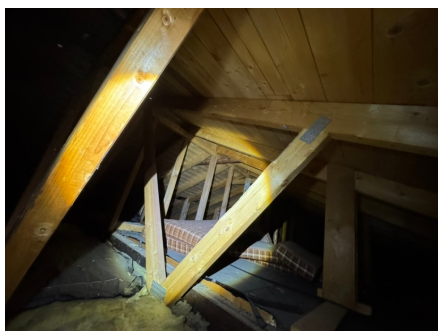
Synlege fuktskade i undertak. Bør kontrollerast nærmare ved skifta av undertak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bør kontrollerast nærmare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Bygningen har malte og ubehandla trevinduer med 2-lags glass frå oppføring. Stort elde og slitasje. Fuktskadar, defekte lukkemekanismar. Enkelte er skrudd fast grunna funksjonssvikt. Nokre glass er skifta ca. år 1996.

Alle vindauger bør skiftast til nye grunna tilstand. Terrassedør har stort elde/ defekt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Stort elde og slitasje. Må skiftast til ny grunna tilstand. Knust glass i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tilkomst frå stove. Trevirket treng ein vask og ny overflatebehandling. Ein må ta høgde for at delar av trevirket må skiftast til nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 3 Utvendige trapper

Trapper i trevirke frå oppføring. Glatte trinn. Bør skiftast til nytt grunna tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglar rekkverk på trapp til inngangsdør-

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater har stort elde og slitasje. Alle innv. overflater må fornyast. Her må ein ta høgde for ei total renovering/fornyng av alle overflater. Spor etter dyrehald.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stort elde og slitasje.



Stort elde og slitasje.



Stort elde og slitasje.



Kledningen på vegg i kjellar er isolert med isopor. Dette må sanerast da dette er brannfarleg materiale.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke i kjellar. Golvtekke i kjellar er ikkje ferdigstilt.

Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

Misstanke om fuktskade i område kjøkken. Bør kontrollerast nærmare. (Det vart utført reinhald ved synfaring ved bruk av større mengdar vatn, kontroll ikkje mogleg) Spor etter dyrehald der det er mistanke om at dette sette spor i golvtekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjeld golvtekke i kjellar. Normale forhold ellers i hovedplanet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Golvtekket i kjellar treng større tiltak. Vurdert som kun grovstøyp i mesteparten av kjellar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

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.

Vurdert som moderat eller lave forekomstar.

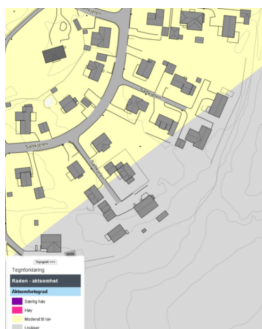
<https://geo.ngu.no/kart/radon>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ildstad frå oppføring.

Tilstandsrapport



Sotluke plassert i kjellar.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulttaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Heile kjellar er for det meste synleg grunnmur i murt lettklinker. Litt kalk og saltutslag i enkelte områder. Men er generelt vurdert i bra stand.

Området i Lærdal ligg i aktsomheitsområde for flom. Lærdal er kjent for å ha høg grunnvatnstand. Innreiia areal i kjellarar i dette området er difor ikkje anbefalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjonar på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjonar på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Synkebrønn i kjellar er uten vatn. Laga til for å tappe vatn ved høg grunnvatn til tider.

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp ned til kjellar frå oppføring. Manglar håndløpar i trappelaupet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

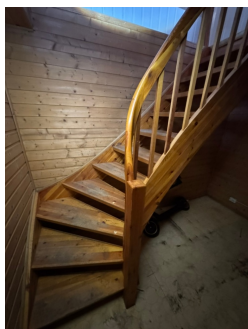
Håndløpar bør monterast.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Defekt rekkverk omkring trapperommet i 1. etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Både ubehandla og malte dører. Spor etter hard bruk. Ein del elde og slitasje. Dør bør skiftast til nye grunna tilstand. Spor etter hard bruk og husdyr.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. I følge opplysningar skal dette vere utført ca. år 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdert som ikkje fagleg utført. Større avvik. Bør byggast opp på nytt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

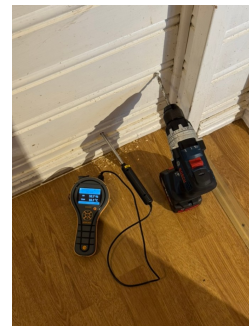


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang og soverom..
Det er målt 52% RF i veggkonstruksjonane.

Under 60%- tørt
Mellom 60-74%-akseptabelt
Mellom 75-85%-fuktig
Mellom 86,5-100%- meget fuktig
Målt 100%-vått



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grunnmur og skillevegger i murt lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkeninnreiing har stort elde, slitasje og andre manglar. Innreiing må skiftast til ny før vidare bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ikkje funksjonstesta, bør skiftast til ny i samband med skifta av innreiing elles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er og rør i kopar frå oppføring. Nytt rør i rør med samlesentral frå ca. år 2021. Vurdert etter alder på vvb. Vanskeleg å stadfeste om det var sluk i golvet ved vvb.

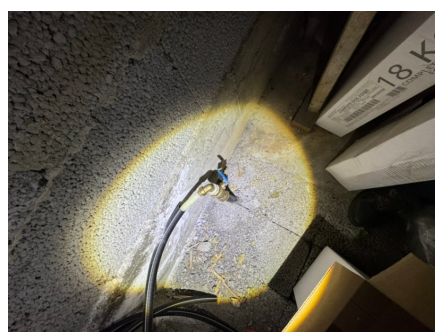
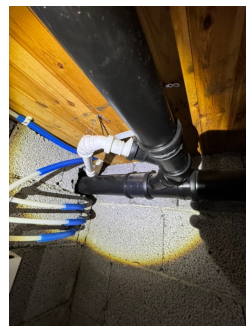
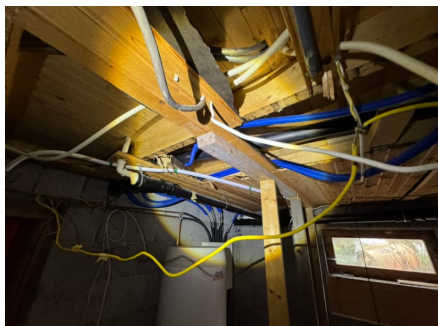
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

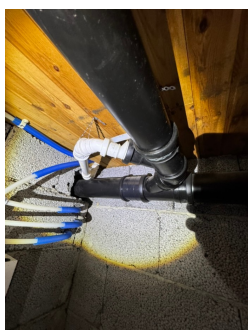
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalter i vindauer for tilluft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette 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

Tilstandsrapport

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: Produksjonsår på produkt

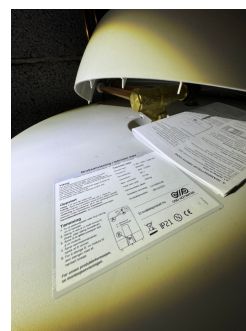
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Litt usikkert da det var mange løse ledninger i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskåp med jordfeilautomatar. Sikringer er truleg skifta ca. år 2021 i samband med montering av el-bil ladar. Anlegget elles er truleg frå oppføring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021 Ny innmat i sikringsskåpet og ny billadar.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Josvanger Elektro AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ta kontakt med installatør, dei kan truleg legge dette fram.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunna tilstand på ledningsnettet i kjellar bør heile anlegget kontrollerast nærmare.

Generell kommentar

Anlegget bør uansett få utført ein kontroll for tilstand og funksjon ved avhending av eigedom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ikkje vurdert i samband med dette oppdraget. Anlegget bør truleg fornyast.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen info. elles.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra år 1986. Synleg fuktsikring med knotteplast over terreng. Denne manglar topplis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Normale forhold med tanke på sprekker og riss sett i forhold til alder og byggemåte.



TG 2 Terrengforhold

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.

Tilstandsrapport

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred?
Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).
Selv om området ikke er farekartlagt kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet.

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

Område ligg innafor aktsomheitsområde for flom i følge NVE aktsomheitskart.

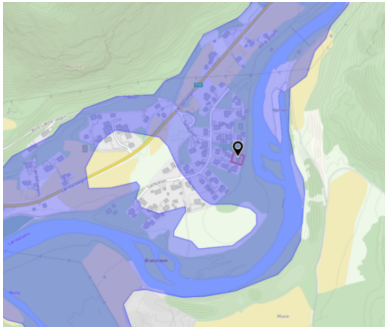
Detaljerte informasjon angående flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmere på.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Utvendige vann- og avløpsledninger

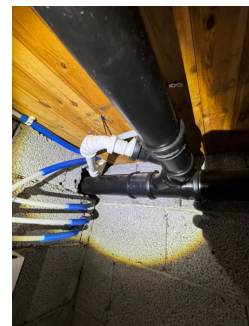
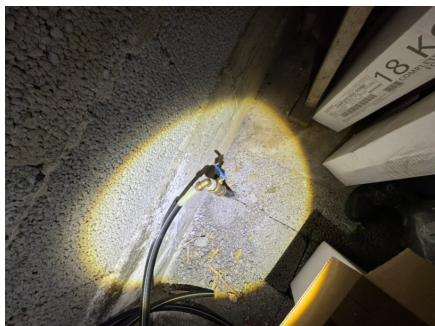
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

207 m²/206 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Gang, 2 Trapperom, Entré,
2 Bad, 3 Soverom, Bod, 3 Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 250 000

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

750 000

Konklusjon markedsverdi

750 000

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.

Grunna tilstand, mangel på vedlikehald, stor slitasje og spor etter bruk, er denne bustaden vurdert til å ligge ein god del under det som er vanleg i dette området.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter ca. kost	Kr.	10 305
Renovasjon ca.kost	Kr.	3 241
Forsikring bustad ca.kost	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

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

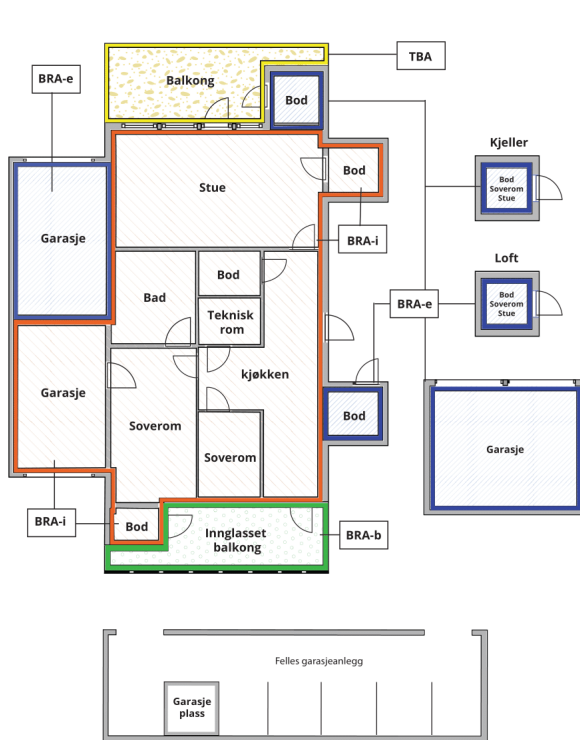
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	108	1		109	21
Kjeller	98			98	
SUM	206	1			21
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, trapperom, entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	
Kjeller	Trapperom, gang, bad, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen. Det er og nytta teikningar til arealmåling. Oppmåling er utført med håndholdt laser.

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.

Dersom bygningen er særskilt 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: Teikningar fins ikkje i kommunale arkiv. Kjellar er for det meste ikkje ferdigstilt. Usikkert om dette er godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	12	194

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Svein Låksrud Advokatfirma Tollefsen AS	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4642 LÆRDAL	6	47		0	810.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saltkjelen 36

Hjemmelshaver

Helland Mette Karin, Skjær Toni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustad plassert i eit område kalla Saltkjelen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealbruk-Boligbebyggelse
Arealbrukstatus-Nåværende
Beskrivelse-Saltkjelen
Områdenavn -
Planidentifikasjon 2021
AREAL72806.66
Plantype-Kommuneplanens arealdel
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato-14.09.2023
Plannavn-Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035
Planidentifikasjon1422-1977002
Vertikalnivå-På grunnen/vannoverflate
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Plannavn-SALTKJELEN
Planbestemmelse-Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato-01.09.1977
Lovreferanse-PBL 1985 eller før

Om tomten

Fare-Flomfare
Hensynsonenavn-H320_1
Planidentifikasjon-2021
Område har ein del grunnvatn. Lite egna for buareal i kjellar i dette område uten særskilte tiltak.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysningar	16.10.2025	Takstmann	Gjennomgått		Nei
Grunnbok	16.10.2025	Takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	15.10.2025	
3	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BN9215>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/121692-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
16.02.2010	VEDERLAG: NOK 1 100 000

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1484087-1/200 28.05.2024 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: F.NR: GJELDER: F.NR: TINGRETT: Sogn og Fjordane SAKSNR: 24-049640TVA-TSOF/TFOR	2010/121692-1/200
2024/2301364-1/200 28.11.2024 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: F.NR: GJELDER: F.NR: TINGRETT: Sogn og Fjordane SAKSNR: 24-132271TVA-TSOF/TSOG	2010/121692-1/200

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.

2022/555393-1/200	PANTEDOKUMENT
24.05.2022 21.00	BELØP: NOK 2 000 000 PANTHAVER: SOGN SPAREBANK ORG.NR: 837 897 912

2026/77044-1/200	UTLEGGSFORRETNING
21.01.2026 14.45	AVHOLDT: 21.01.2026, KL. 14.33 BELØP: NOK 3 488 SAKSØKER: VOSS TANNHELSESENTER AS ORG.NR: 924 913 754 PROSESSFULLMEKTIG: DEBIA AS ORG.NR: 922 218 609 SAKSØKT: F.NR: HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE: ELEKTRONISK INNSENDT

2026/77126-1/200	UTLEGGSFORRETNING
21.01.2026 14.55	AVHOLDT: 21.01.2026, KL. 14.43

Kommune: 4642 LÆRDAL

Gnr: 6 Bnr: 47

BELØP: NOK 2 630
SAKSØKER: NEXT FITNESS LÆRDAL AS
ORG.NR: 935 291 461
PROSESSFULLMEKTIG: REMIND AS
ORG.NR: 923 886 834
SAKSØKT:
F.NR:
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/2673-1/53
13.09.1984

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4642 GNR:6
BNR:20

2020/751008-1/200
01.01.2020 00.00

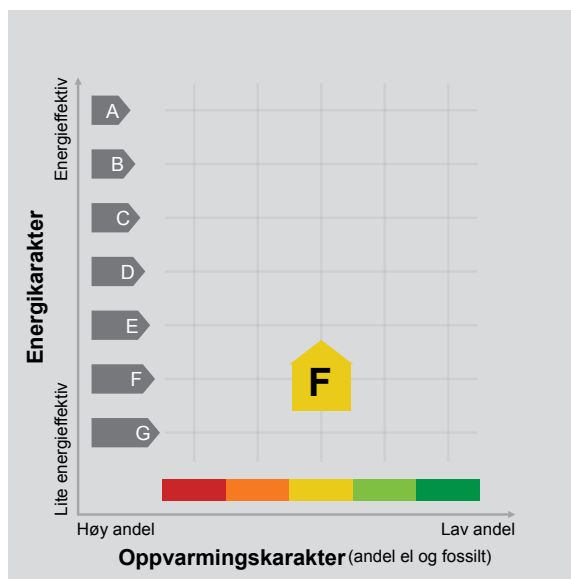
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1422 GNR:6 BNR:47

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

ENERGIATTEST



Adresse	Saltkjelen 36
Postnummer	6887
Sted	LÆRDAL
Kommunenamn	Lærdal
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9955909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194140
Dato	30.11.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utandørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skål ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggjeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 207
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindauge: Nei

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatisk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 3: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 4: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldt vatn. Koplar ein han til varmt vatn, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarar kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 7: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauger og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauger stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 10: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteiinga som følgjer med.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbudet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisnnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisnnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisnnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolering av varmtvassrør

Ein isolerer uisolerte varmtvassrør for å redusere varmetapet.



Opplysningar til eigedomsmeklar

EM § 6-7 Ferdigattest / mellombels bruksløyve

Kjelde: Lærdal kommune

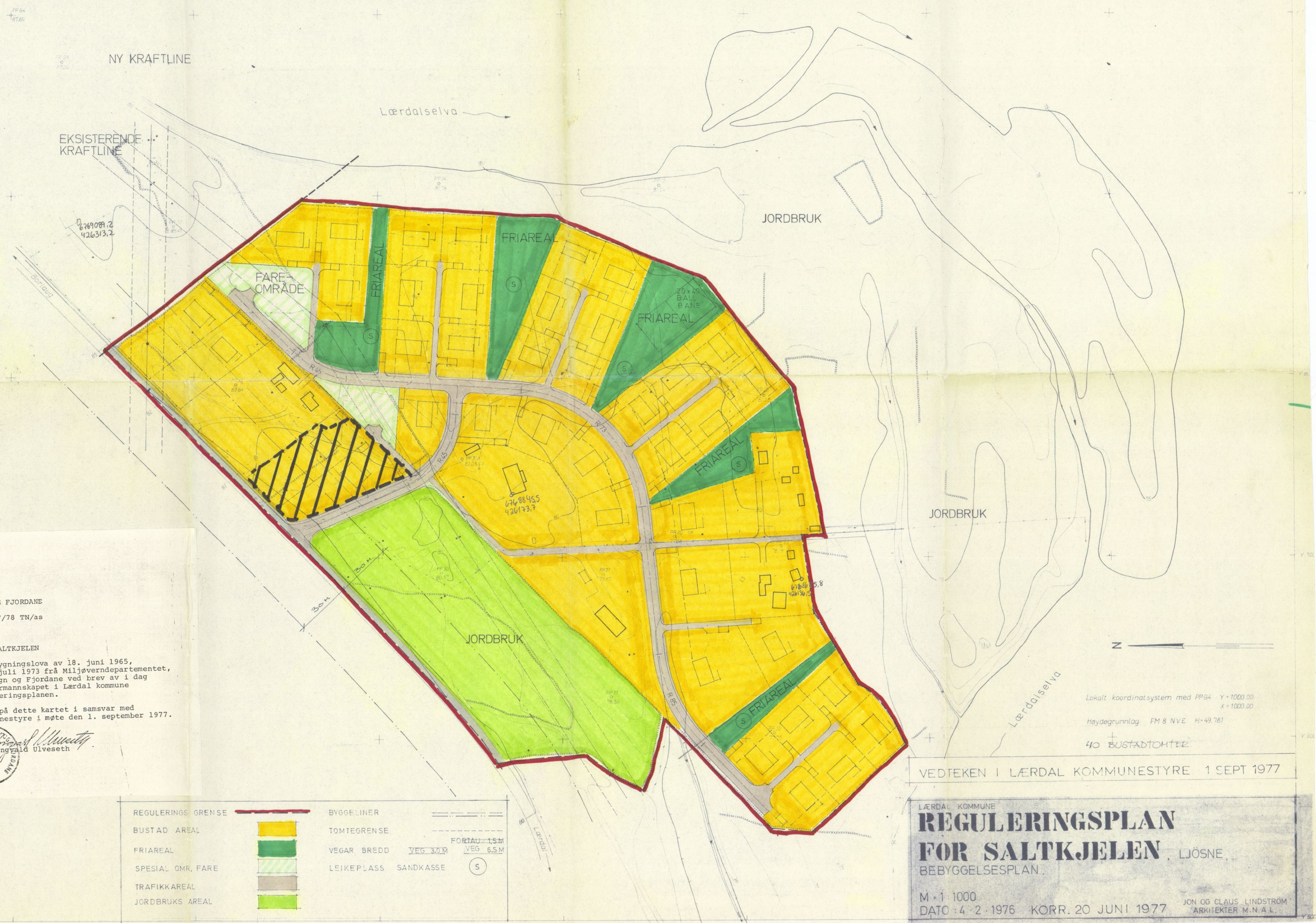
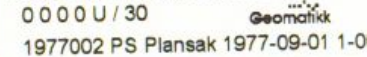
Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4642 **Gnr.:** 6 **Bnr.:** 47 **Snr.:** **Fnr:**

Adresse: ... , 6887 LÆRDAL

Referanse: Ordre 1093158

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve og bygningsteikningar i
kommunearkiva.

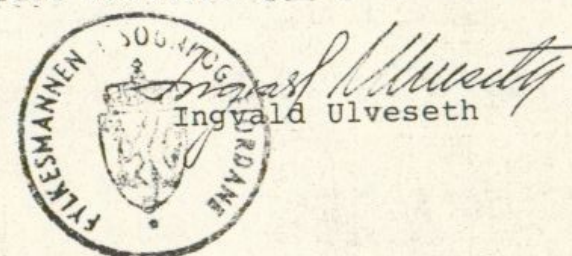


FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
Vår ref.: 3377/77+127/78 TN/as

LÆRDAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SALTKEJLEN

I medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965, jfr. rundskriv av 2. juli 1973 frå Miljøverndepartementet, har Fylkesmannen i Sogn og Fjordane ved brev av i dag 20. april 1978 til formannskapet i Lærdal kommune stadfesta denne reguleringsplanen.

Planen er teikna inn på dette kartet i samsvar med vedtak i Lærdal kommunestyre i møte den 1. september 1977.



VEDTEKEN I LÆRDAL KOMMUNESTYRE 1 SEPT 1977

LÆRDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN

FØR SALTKEJLEN, LJØSNE

BEBYGGELSESPLAN.

M 1:1000
DATO: 4.2.1976 KORR. 20 JUNI 1977
JON OG CLAUDS LINDSTRÖM
ARKITEKTER M.N.A.L.

Reguleringsføresegner for Saltkjelen.

Områder for bustadfelt.



0000 W/32

Geomatikk

1977002 PS Plansak 1977-09-01 1-01

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelser i byggeforskriftene.

§ 3.

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal (eventuelt angis utnyttingsgrad).

§ 4.

Bygningens høyde må ikke overstige 3,50 meter for 1 etasjes hus og 6,9 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,80 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommune.

§ 11.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 12.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtodeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

REGULERINGS GRENSE

BYGGELINER

BUSTAD AREAL

TOMTEGRENSE

FRIAREAL

VEGAR BREDD

SPELIAL OMR. FARE

LEIKEPlass SANDKASSE

TRAFIKKAREAL

JORDBRUKS AREAL

FORTAU 1,5 M

VEG 6,5 M

S

Lokalt koordinatsystem med PP64 Y=1000.00
X=1000.00

Høydegrunnlag FM 8 NVE H=49.781

40 BUSTADTOMTER

VEDTEKEN I LÆRDAL KOMMUNESTYRE 1 SEPT 1977

LÆRDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SALTKEJLEN, LJØSNE BEBYGGELSESPLAN.

M = 1 : 1000

DATO 4.2.1976 KORR. 20 JUNI 1977

JON OG CLAUD LINDSTRØM
ARKITEKTER M.N.A.L.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE

Vår ref.: 3377/77+127/78 TN/as

LÆRDAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SALTKJELEN

I medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965,
jfr. rundskriv av 2. juli 1973 frå Miljøverndepartementet,
har Fylkesmannen i Sogn og Fjordane ved brev av i dag
20. april 1978 til formannskapet i Lærdal kommune
stadfesta dehne reguleringsplanen.

Planen er teikna inn på dette kartet i samsvar med
vedtak i Lærdal kommunestyre i møte den 1. september 1977.



Ingvald Ulveseth

Bygningsnr : 9955909

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 20.01.1986	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	195.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	195.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder	Biobrensel (B), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1044 Saltkjelen 36	H0101	6/47	195.0	6	1	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	102.0	0.0	102.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
K01			93.0	0.0	93.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	195,0	0,0	195,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	09.09.1984	09.09.1984	
Tatt i bruk (TB)	20.01.1986	20.01.1986	

Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	16.10.2025	16.10.2025

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	1
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
L-342200222	OFFERDAL OLA		6888 BORGUND	Tiltakshaver (T)	Enkeltperson (E)	

Referanser

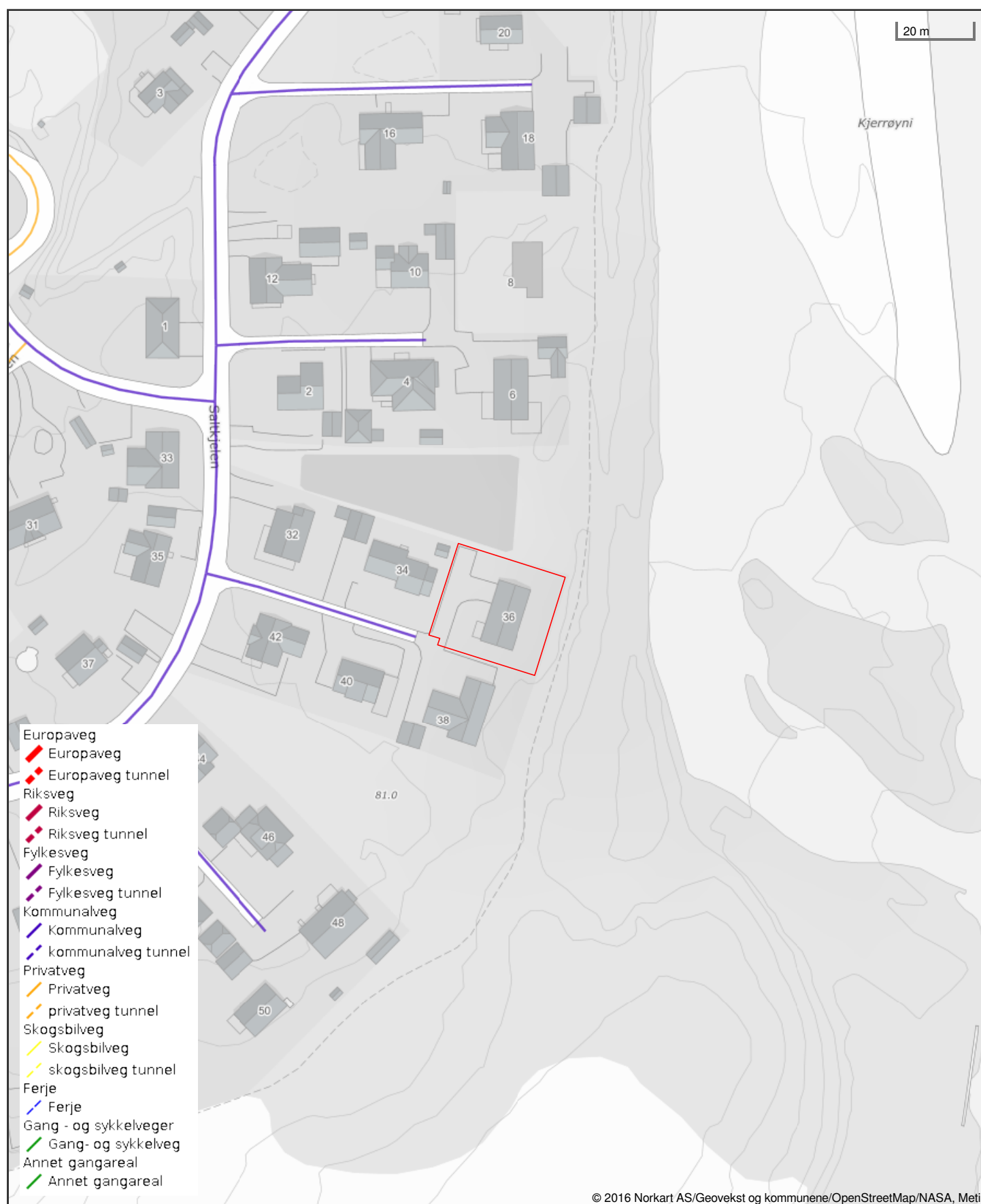
Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	119/84

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6768817.0	426309.0	0.0	Nei



Vegstatuskart for eiendom 4642 - 6/47//





Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saltkjelen 36, 6887 LÆRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saltkjelen 36, 6887 LÆRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 300,00 kr
Feiing	596,00 kr
Vann	5 708,60 kr
Sum	10 604,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feieavgift	0%	1 Stk	835.00	1/1	0 %	835,00 kr
Vassavg. 80-250 m2	15%	1 stk	3884.70	1/1	0 %	3 884,70 kr
Fastledd vatn	15%	1 abb	1629.66	1/1	0 %	1 629,66 kr
Kloakkavg. 80-250 m2	15%	1 stk	2754.82	1/1	0 %	2 754,82 kr
Fastledd kloakk	15%	1 abb	1200.83	1/1	0 %	1 200,83 kr
					Sum	10 305,01 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	239131675	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	9955909	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Saltkjelen 36, 6887 LÆRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 239131675

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

BODSKJEMA

Dykkar bod skal sendast til medhjelper

ADVOKAT KRISTINE CELIUS

Stedjevegen 37, 6856 Sogndal, e-post kristine@advokat-tollefsen.no, mobil 976 972 51

BODET ER BINDANDE FOR BODGJEVAR I MINST 6 -SEKS- VEKER

Frå

Namn:	_____	Pers.nr. (11 siffer)	_____
Adr:	_____	Tlf. (mobil):	_____
Postnr./-stad	_____	E-post:	_____

Salsobjekt

Gnr 6 Bnr 47 Lærdal kommune
Saltkjelen 36, 6887 LÆRDAL

BOD kr. _____
I tillegg kjem omkostningar iht. salsoppgåve

Finansiering

Eigenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjonar

1. _____

2. _____

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: _____

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: _____

BODET STÅR VED LAG TIL DATO:

Ved tvangssal skal bodet iflg. tvangsfullbyrdsesloven § 11-26 vere bindande for bodgjevar i minst 6 -seks- veker.

Eigedomen vert seld som den er, der bodgjevar har gjort seg kjent ved synfaring. Det vert lagt til grunn at eigedomen blir overdratt fri for andre pengeheftingar enn dei lån som bodgjevar eventuelt skal overta. Ved tvangssal har kjøpar etter tvangsfullbyrdslova § 11-39 avgrensa tilgang til å gjere innvendingar gjeldande p.g.a. manglar.

Overdraging og oppgjer skal skje 3 mnd. etter at medhjelpar har lagt fram bodet og tilrådd at bodet vert kravd stadfesta, for Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten) og rettshavarane. Bodgjevar vert gjort merksam på at høgaste bod må stadfestast skriftleg på nytt bodskjema før bodet kan leggjast fram med tilråding om å kreve bodet stadfesta.

Det kan berre takast omsyn til bod som er bindande for bodgjevar i minst 6 veker. Med tingretten sitt samtykke kan det likevel takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar. Ved tingretten si stadfesting av eit bod, vert dei andre bodgjevarane løyst frå sine bod. Nekter tingretten ved orskurd å stadfeste noko bod, vert samtlege bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøker gir avkall på tilgangen til å kreve bodet stadfesta.

I tillegg til kjøpesummen svarar bodgjevar for alle overdragingskostnader, som dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Dersom bodet vert akseptert/stadfesta er det bindande for bodgjevar på nemnde vilkår.

Bodgjevar si underskrift:

Dato: _____

Sign

Saman med bodskjemaet skal også "Tillegg til salsoppgåve og bodskjema", og "Legitimasjon av bodgjevar" sendast inn i signerte eksemplar – totalt 3 sider til saman.

LEGITIMASJON AV BODGJEVAR

Bodgjevar må legitimere seg ved innlevering av første bod ved bruk av førarkort, norsk bankkort, pass eller anna gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal leggjast i råma under. Ta bilete eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS, eller e-post til medhjelpar. Legitimasjonen må være tydeleg og klart leseleg for at bod skal kunne akseptrast.

Stad, den _____

Bodgjevar si underskrift

TILLEGG TIL
SALSOPPGÅVA OG BODSKJEMA
MÅ LEVERAST SAMAN MED BODSKJEMA

Adresse: **Saltkjelen 36, 6887 Lærdal**
 Gnr. 6 Bnr. 47, Lærdal kommune

Dette er eit tvangssal gjennom Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten).

Kjøpesummen skal betalast til advokat Kristine Geirsdatter Celius.

Kjøparen har avgrensa mogelegheit til å gjera gjeldande manglar ved eit tvangssal (avhendingslova gjeld ikkje), og det vert difor framheva at det er svært viktig at kjøpar undersøker eigedomen grundig.

Kjøparen ber risiko for eventuelle konsesjonskrav. Bindingsfrist for bod er minimum 6 veker.

Med samtykke frå tingretten kan det takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar.

Overdraging og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt bodet for tingretten og rettshavarane, der medhjelpar rår at bodet vert kravd stadfesta.

Betalingsplikta trer likevel ikkje inn før to veker etter at stadfestingsorskurda er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne vert betalt etter oppgjersdagen, men innan 2 veker etter at stadfestinga er rettskraftig, må kjøpar betale eit tillegg på 6 % rente p.a. Andre forseinking i høve betaling av kjøpesummen vert lasta med renter i tråd med lov om renter ved forseinka betaling, for tiden 8,50 % morarente.

Det er tingretten som tek endeleg stilling til boda. Innvendingar mot stadfesting av bod må sendast til tingretten innan 2 veker frå partane, rettshavarane og bodgjevar er orientert om at eit bod er kravd stadfesta.

Etter at tingretten har stadfesta eit bod har dei partane 30 dagars ankefrist på avgjersla innan bodet vert bindande. Når tingretten stadfestar eit bod, vert andre bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøkaren gir avkall på tilgangen til å kreve det stadfesta.

Kjøpar gir medhjelpar fullmakt til å be tingretten om å utferde skøyte/heimelsdokument og til at retten skal sende dette til medhjelpar, jf. tvangsfullbyrdingslova § 11-33 (2).

Dette skjemaet «Tillegg til salsoppgåve og bodskjema» må saman med «Bodskjema» sendast til medhjelpar i signert stand.

Eg stadfestar å ha lese dette tillegget og heile salsoppgåva med vedlegg.

Stad, den _____

Bodgjevar si underskrift