Månovegen 13B

2920 Leira i Valdres



Byggeår:	1998
BRA-i:	207 m^2
Tomteareal:	974 m^2
Soverom:	4+
Energimerke:	C
Gnr./Bnr.	85/421

Prisantydning: kr. 2.750.000

Gjelder enhet 13B u/garasje

BELIGGENHET:
Denne familievennlige selveierboligen (enhet 13B) utgjør den ene halvparten av en vertikalt delt tomannsbolig sentralt på Leira, med gangavstand til barnehage, butikker, Videregående Skole og Valdres Storhall med gode muligheter for utendørs aktiviteter. Eiendommen ligger opphøyd i delvis skrått terreng med god utsikt og flotte solforhold. Med sykkelvei hele veien til Fagernes er dette en attraktiv familiebolig med en tomt som har gode utviklingsmuligheter.

ADKOMST:
Felles adkomst via grusvei fra Månovegen over eiendom 85/74, 85/422 og 85/420.
Erklæring om veirett er oversendt kartverket og forventes tinglyst innen kort tid.

BOLIG:
Oppført som 1,5 etasjers i 1998 er boligen under 30 år, samtidig som det må påberegnes vedlikehold etter vanlig slitasje og alder, se også tilstandsrapport. Røyk- og dyrefritt hjem.

ROM:
I første etasje er det romslig kjøkken og stue med store vindusflater sørovervendt samt et rom for disposisjon/sov. Andre etasje inneholder 3 soverom, bad og bod for oppbevaring. Underetasjen byr på muligheter enten om det er kontor eller hobby samt et romslig vaske/tørkerom på 17 m^2 med toalett samtidig som det er tilrettelagt med sluk og vanntilførsel for et ekstra dusjkabinett.

ENERGI &KLIMA
Det foreligger energiattest fra Enova, se vedlegg.

Ny strøminntakskabel og egne strømmålere ble etablert sommeren 2026, det finnes derfor ingen historiske strømtall. Kostnader vil avhenge av beboerens forbruk.

I stue er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Takket være åpne romløsninger og trappeoppganger dekker denne vesentlige deler av oppvarmingsbehovet.

Boligen ble i 2017 utstyrt med smart-hus styring via KNX levert av *Valdres Installasjon AS*. Panelovner, varmekabler, varmepumpe og varmtvannsbereder styres fra *Wiser KNX-app*, samtidig som vindus-sensorer senker varmepådraget ved åpne vinduer. Forutsetter at Wiser-hub som er montert i EL-tavle u.et. har kablet forbindelse til nettverk/router.

Varmtvannsbereder på 300l ny i 2017 sørger for god varmtvanns- kapasitet for hele familien.

VANN&AVLØP:
Boligen er tilknyttet offentlig vann & avløp.

EL/BRANN:
Det er installert et heldekkende og profesjonelt brannvarslingsanlegg fra 2015 for økt trygghet og mulighet for varsling til brannvesenet (abonnements-basert). Bygget har vært under jevnlig ettersyn med bl.a. årlig service på brannvarslingsanlegg og EL-kontroll hvert 2.år, sist i juni 2026 (se egen rapport). Det er montert brannstige fra rom i 2. etasje, mens rom i underetasjen har alternativ rømningsvei via utvendig kjellertrapp & vinduer.

REGULERING/AREAL
Eiendommen er omfattet av arealdelen til kommuneplanen for Nord-Aurdal (2014–2024), vedtatt den 11.09.2014 med nasjonal plan-ID 3451_0542K020.
Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål.
For øvrig gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for utbygging, hensynssoner og estetikk.
Plankart, planbestemmelser og skriftlig del kan sees på Arealplaner.no med plan-ID 3451_0542K020.

ØKONOMI

Vann fast del	kr. 1.700
Stipulert vannforbruk 180 m^3	kr. 26.460
Renovasjon*	kr. 4.046
Feiegebyr*	kr. 296
Tilsynsgebyr*	kr. 296
Eiendomsskatt *	kr. 3.560
SUM	kr. 36.358

* Eiendommen ble utskilt fra eiendom 85/74 i juni 2026. Det foreligger derfor ingen historikk for kommunale avgifter knyttet til eiendommen. Oppgitte beløp er stipulert fordi eksakte satser ikke er fastsatt per dags dato.

Prisantydning	kr. 2.750.000 ,-
Dokumentavgift	kr. 68.750 ,-
Tinglysningsgebyr panteattest	kr. 525 ,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 525 ,-
SUM	kr. 2.819.800 ,-

FORMUESVERDI:
Skatteetatens utregnings-modell for formuesverdi (25% av markedsverdi) avviker fra takstmannens vurdering. Kjøper kan få redusert formuesverdien ved å sende inn takstrapporten til skatteetaten.

SÆRSKILTE FORHOLD:
Boligens 4 soverom er fordelt utover 1. og 2.et.
Som opplyst i tilstandsrapporten er det soverom i U.et. som på opprinnelige byggetegninger er betegnet som Hobby-rom. Søknad om bruksendring til soverom er oversendt til Nord-Aurdal kommune nylig i november og forventes å bli godkjent innen noen uker.

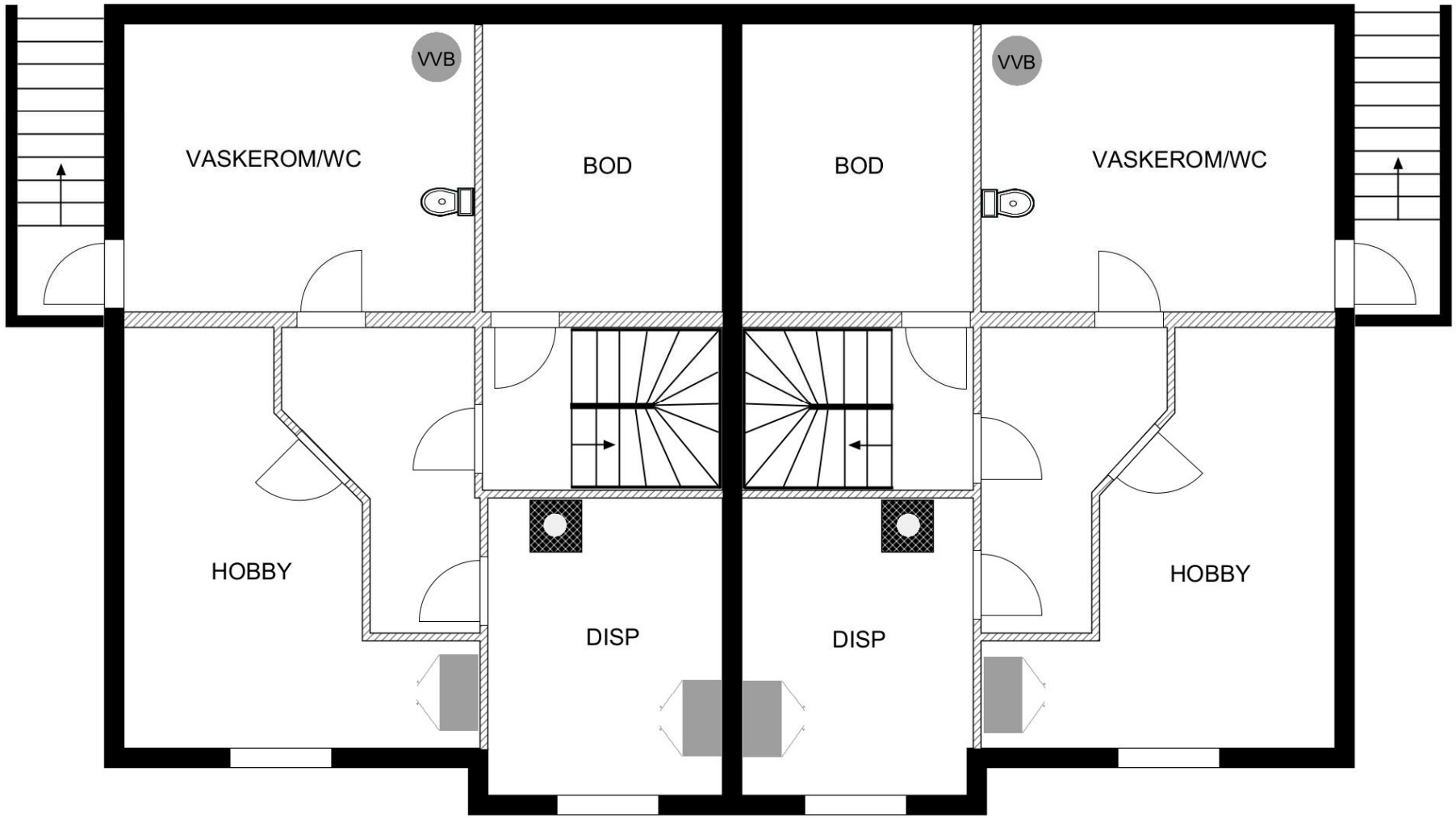
Ferdigattest: det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.10.1998 for eiendommen. Det finnes ikke registrert avsluttet ferdigattest i kommunens arkiver for boligen. Bygningssakkyndig har fått i oppdrag å utarbeide søknad om ferdigattest som forventes godkjent innen kort tid siden bygningen er oppført i henhold til gitte tillatelser og brukt som bolig siden oppføring.

VISNING/OPPGJØR
Visning og eventuell budrunde gjennomføres av representant for Valdres Folkehøgskole AS, overtagelse og oppgjør skjer gjennom *Advokatfirmaet Dahle AS* på Fagernes.

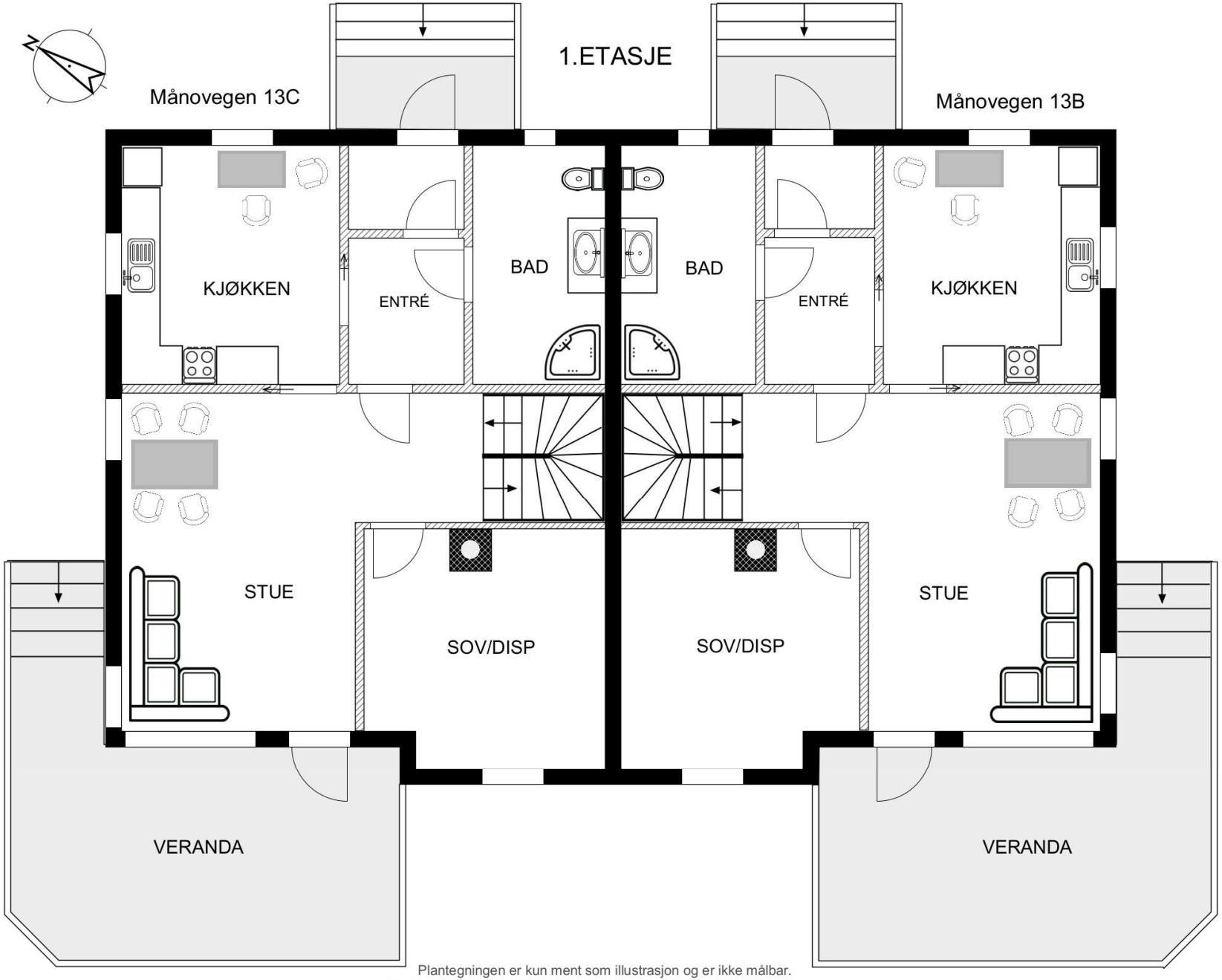
U.ETASJE

Månovegen 13C

Månovegen 13B



Plantegningen er kun ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Det kan forekomme avvik når det gjelder inventar og faste installsjoner.
Selger tar ingen ansvar for avvik eller feil.

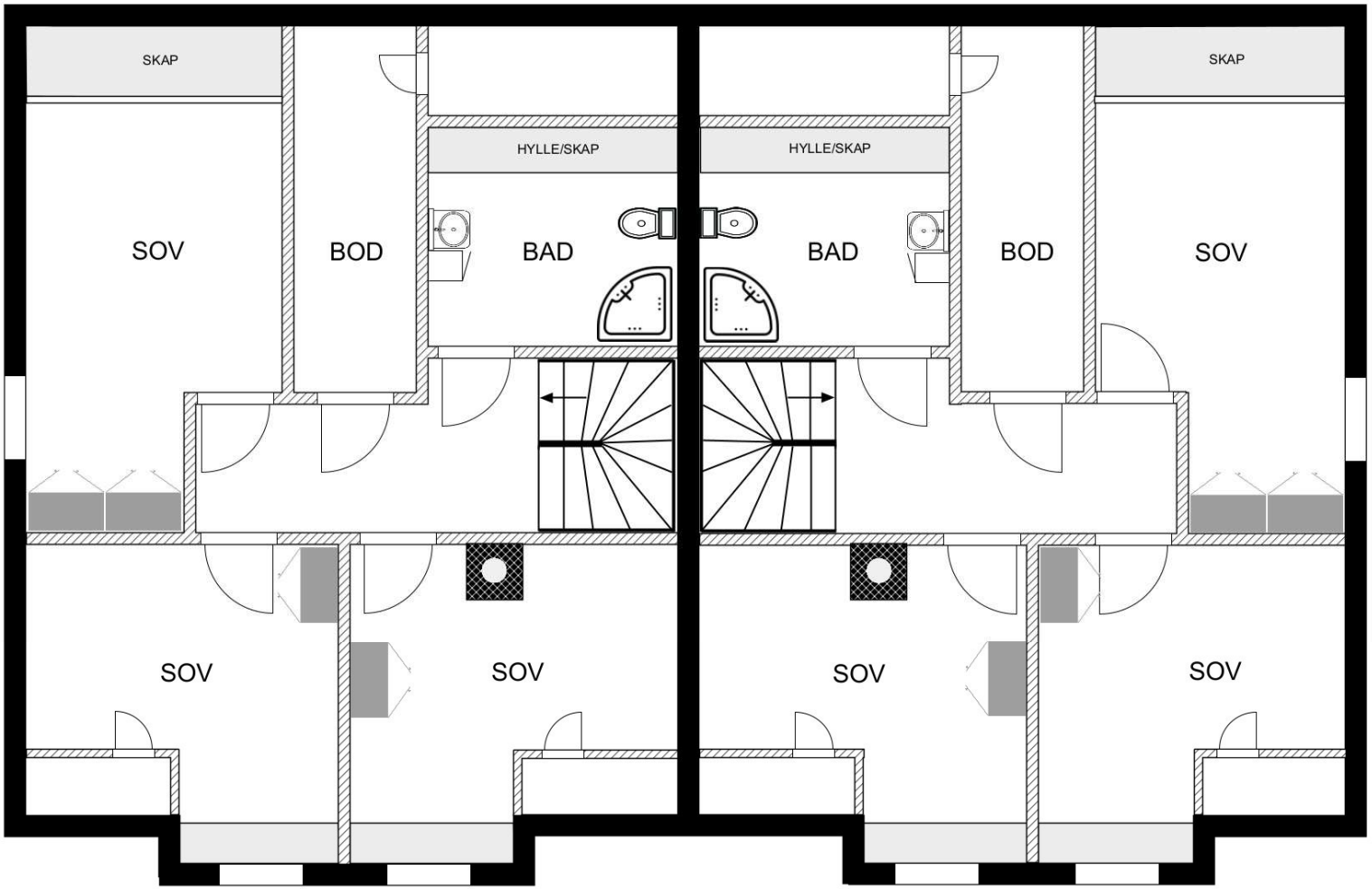


Plantegningen er kun ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Det kan forekomme avvik når det gjelder inventar og faste installsjoner.
Selger tar ingen ansvar for avvik eller feil.

2.ETASJE

Månovegen 13C

Månovegen 13B



Plantegningen er kun ment som illustrasjon og er ikke målbar.
Det kan forekomme avvik når det gjelder inventar og faste installsjoner.
Selger tar ingen ansvar for avvik eller feil.

VEDLEGG: KART



VEDLEGG: GRUNNBOKSUTSKRIFT

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 06.11.2026 kl. 09.01
Oppdatert per: 06.11.2026 kl. 09.01

Kommune: 3451 NORD-AURDAL
Gnr: 85 Bnr: 421

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/169688-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.02.2013
VEDERLAG: NOK 0
VALDRES FOLKEHØGSKULE AS
ORG.NR: 987 019 778
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1935/902553-1/21 **BESTEMMELSE OM VEG**
22.06.1935
RETTIGHETSHAVER: KNR:3451 GNR:85 BNR:81
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/430-2/21 **SKJØNN**
17.03.1942
Regulering av Strandefjorden.
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/431-2/21 **SKJØNN**
17.03.1942
Regulering av Strandefjorden.
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/640-1/21 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
22.04.1950
RETTIGHETSHAVER: KNR:3451 GNR:85 BNR:131
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/1367-4/21 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
09.09.1954
Rettighetshaver: A/L Leira Vassverk
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/256276-1/200 **JORDSKIFTE**
07.03.2022 21.00
21-111982RFA-JVIN/JFAG Leira
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1445789-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
26.11.2025 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:3451 GNR:85 BNR:392
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1445789-2/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
26.11.2025 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:3451 GNR:85 BNR:390
OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2026/729522-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
29.06.2026 11.52
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3451 GNR:85 BNR:74

ELEKTRONISK INNSENDT

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

VEDLEGG: ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse	
Månovegen 13B, 2920 LEIRA I VALDRES	
Dato for energimerking **05.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380008**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21240486**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **207,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
146,66

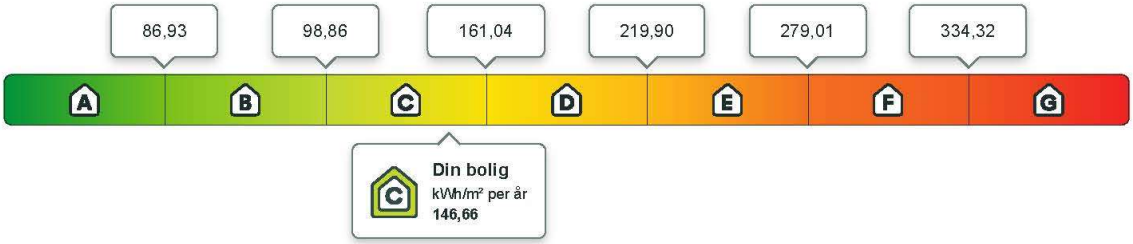
Månovegen 13B, 2920 LEIRA I VALDRES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 949,73	**173,67**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDLEGG: EGENERKLÆRING SELGER

NORGES TAKSERINGSFORBUND NITO Takst – tryggere bolighandel

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet
- [ ] Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
- [ ] Tomt/hytte
- [ ] Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
85	421				

Adresse: Månovegen 13B

Postnr.: 2920

Sted: Leira i Valdres

Kommune: Nord-Aurdal

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?
1998	1998	28 år	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Knif Trygghet

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? [ ] JA [x] NEI

Polise-/avtalenr.: 35979.27 Sørtun 1 og 2

Hvis dødsbo, kryss her [ ]

Avdødes navn:

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Valdres	folkehøgskole AS

Tlf. privat	Mobil	E-post
	93846836	benedikt@vintereventyr.no

Ny adresse	Postnr.	Sted
Kongsvegen 75	2920	Leira i Valdres

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf. privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

representant for eier (Valdres folkehøgskole AS) er Benedikt Coenen.

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem

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

☐ JA ☑ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?

☐ JA ☑ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☑ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer tak. Tidligere lekkasje før utbedring på kaldloft (bedre lufting)

8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer sporadisk utskifting av takstein

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☑ Ufaglært ☐ Faglært Hvis faglært, hvem

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ JA ☐ NEI Kommentarer EL-kontroll utført hvert 2.år. Overopphetningsvern vent.loft ved tette filtere.

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☑ Faglært Hvis faglært, hvem Valdres EL-kontroll

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

☑ JA ☐ NEI Kommentarer mindre drypp i vegg-kobling dusj 2.et. utbedret umiddelbart.

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☑ Faglært Hvis faglært, hvem Aurdal Rør

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

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

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☐ NEI ☑ HAR IKKE Kommentarer

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☐ JA ☑ NEI Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☐ JA ☑ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?

☐ JA ☑ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?

Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne

☑ JA ☐ NEI Kommentarer se energiattest

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER
(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

Varmeovner/varmekabler, varmepumpe & VVB styres via app av KNX/Wiser-hub i tavle u.et. som må ha kablet forbindelse til nettverk. Det er montert vindus-sensorer som slår av varmen ved åpent vindu/dør.

Brannvarsling fungerer som stand-alone uten varsling til brannvesenet men er kompatibelt med AddSecure sine varslings-abonnement (betalt tjeneste).

SETT KRYSS

☑ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

☐ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☐ Eiendomsmegler ☐ Takstmann

Dato	Sted
12.11.2026	2920 Leira i Valdres
Selger (1) underskrift.	Selger (2) underskrift
B.Coenen	

INITIALER:

VALDRES FOLKEHØGSKULE AS
VALDRES FOLKEHØGSKULE AS

Valdres El-Kontroll AS

Kontrollert bygning



Fagernes - Sørtun
Månovegen 13A

Kommunenummer	3451
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	74
Bygningsnummer	21223565

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Utl. t (ms)	Utl. I (mA)	Kont. (Ohm)	Anm.
13215.008 - Sørtun 1: Kjeller: Bod	Inntak					TG 0
13215.009 - Sørtun 1: Kjeller: Bod	Underfordeling		63,0	22,0	0,52	TG 0
13215.007 - Sørtun 1: Kjeller: Vaskerom	Varmtvannsbereder					TG 0
13215.006 - Sørtun 2: Kjeller	Varmtvannsbereder					TG 0
13215.010 - Sørtun 2: Kjeller: Bod	Underfordeling					TG 0

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
13215.004 - Sørtun 1: Kjeller: Bod	Underfordeling		Kontrollert	TG 0
13215.005 - Sørtun 1: Kjeller: Bod	Inntak		Kontrollert	TG 0
13215.003 - Sørtun 1: Kjeller: Vaskerom	Varmtvannsbereder		Kontrollert	TG 0
13215.001 - Sørtun 2: Kjeller	Varmtvannsbereder		Kontrollert	TG 0
13215.002 - Sørtun 2: Kjeller: Bod	Underfordeling		Kontrollert	TG 0

VEDLEGG: FORMUESVERDI SKATTEETATEN

Regn ut beregnet markedsverdi og formuesverdi på bolig

Her kan du regne ut boligens formuesverdi og beregnet markedsverdi for inntektsåret 2025. Kalkulatoren viser boligens beregnede markedsverdi 31. desember 2025.

Beregnet markedsverdi tar hensyn til boligens beliggenhet, boligtype, byggeår og areal. Formuesverdien er en fastsatt prosentandel av den beregnede markedsverdien.

Alle felt må fylles ut.

1 Eiendommens adresse

Månovegen 13B, 2920 LEIRA I VALDRES, H0101 Endre

2 Boligen

Småhus, Opprinnelig byggeår 1998, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 207 Endre

3 Eierandel

Primærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 3 537 808 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

884 452 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2025 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2025. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 kroner beregnes formuesverdi til 70 prosent av markedsverdien over 10 000 000 kroner.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være fra etter 1. januar i inntektsåret du krever nedsettelse for.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25 prosent av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

For mer informasjon - Endre fomuesverdi av egen bolig (primærbolig)

Eksempel:
Finn ut om du har krav på nedsatt formuesverdi

I eksemplene er det tatt utgangspunkt i at du eier 100 prosent av en primærbolig, og at verdsettelsen gjelder for inntektsåret 2025.

Du har fått en beregnet formuesverdi på kr 800 000 på primærboligen din. Det betyr at den beregnede markedsverdien på boligen din er:
Formuesverdien * 100/25
800 000 * 100/25 = 3 200 000

For å ha krav på nedsatt formuesverdi må du dokumentere at markedsverdien på boligen din er lavere enn den beregnede markedsverdien som i dette tilfellet er kr 3 200 000.

Hvilken betydning får en nedsatt formuesverdi for den skatten du skal betale:

Vi tar utgangspunkt i samme tallene som i eksemplet over.

Eksempel	Kroner
Du må dokumentere markedsverdi under	3 200 000
Du skaffer ny takst som viser	2 800 000
Ny formuesverdi blir da (2 800 000*25%)	700 000
Din formue blir redusert med (800 000-700 000)	100 000
Din formuesskatt (ved nettoformue over 1 760 000), reduseres med (100 000*1%)	1000

Kalkulatoren viser beregnet markedsverdi og formuesverdi, og oppdateres hvert år i slutten av januar.

Boligkalkulator for tidligere år

Hvis du trenger beregnet markedsverdi og formuesverdi for tidligere år finner du disse her:

- Boligkalkulator 2024
- Boligkalkulator 2023
- Boligkalkulator 2022
- Boligkalkulator 2021
- Boligkalkulator 2020

Eiendomsskatt

Det er den beregnede markedsverdien på boligen din som benyttes som grunnlag for beregning av eiendomsskatt.

Grunnlaget hentes fra siste fastsetting av formues- og inntektsskatt. Det betyr at for eiendomsskatt utskrevet i 2025 er det tallene fra 2023 som ligger til grunn.

→ Her finner du kalkulatoren for 2023.

Har du dokumentert en lavere markedsverdi eller benyttet prisjustert 2019-verdi er det dette som ligger til grunn for beregning av eiendomsskatten.

Driver du egen næring fra din bolig?

Hvis mer enn halvparten av eiendommens areal blir benyttet til boligformål, herunder areal som leies ut til bolig i næringsvirksomhet, skal eiendommen verdsettes etter reglene for boligeiendommer. Du skal da benytte boligkalkulatoren.

Du skal benytte kalkulatoren for utregning av formuesverdi på din næringseiendom, når du benytter mer enn halvparten av eiendommens areal i egen næringsvirksomhet.