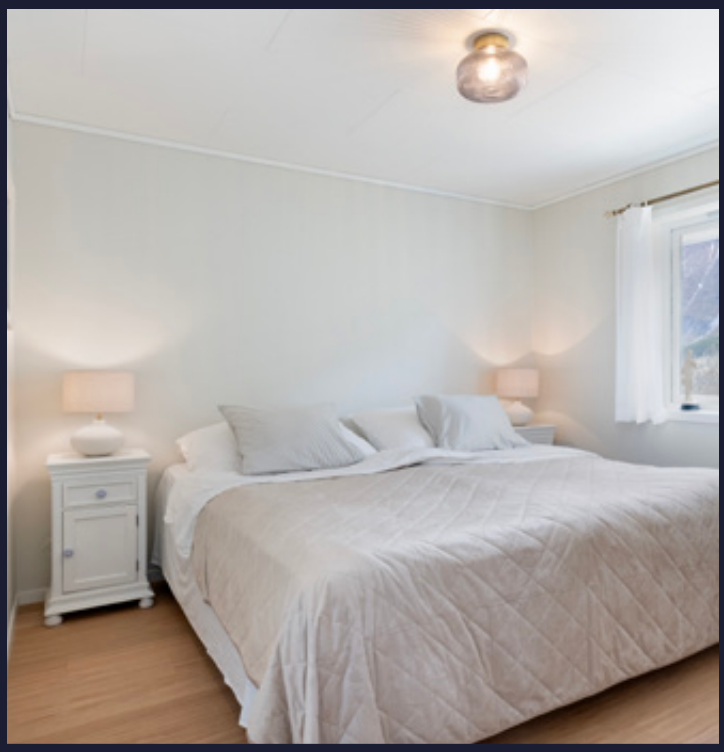


Velkomen til

Ytre Ese 13
6899 Balestrand | Balestrand

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Planteikning	34
Tilstandsrapport	36
Nabolagsprofil	91
Tilbehør og løsøre	94
Help boligkjøperforsikring	96
Forbrukerinformasjon om budgiving	99
Budskjema	100

Velkomen til

Ytre Ese 13
6899 Balestrand

Sjarmerande eigedom i idylliske omgivnader | Strandlinje og fine uteplassar| Vesentleg oppgradert 2025

Velkomen til Ytre Ese 13! Ein sjarmerande eigedom med idyllisk plassering og eiga strandlinje i vakre Balestrand!

Eigedommen består av bustadhus oppført/ombygd i 1986 med stor tomt på over 2,2 mål. Bustadhuset er vesentleg oppgradert i 2025, med m.a. nytt kjøken og bad, samt fornya overflater, og framstår som lys og triveleg med fleire fine uteplassar.

Eigedommen har idyllisk plassering ved fjorden, omgitt av storslått natur og med nydeleg utsikt mot fjord og fjella rundt. Her kan ein nyte utallige turmoglegheiter i umiddelbar nærleik, som kajakkpadling på fjorden om sommaren og toppturar i fjella rundt i vinterhalvåret. Omlag 2km til Balestrand sentrum, som byr på eit yrande liv sommarstid med koselege kaféar, butikkar og kulturelle opplevingar.

Velkommen til visning!

Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumebustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Stine Thue
Eigedomsmeklar MNEF
977 07 673
Stine.thue@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	2 300 000
Kostnader	kr	72 550
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 372 550

BRA Total/BRA-i	92/92 m²
Antal soverom	2
Eigedomtype	Enebolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1986
Etasje	3
Energimerking	Gul E

Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Ytre Ese 13, 6899 BALESTRAND

Registernemning
Gnr 312, bnr 12, i Sogndal kommune.

Eigedomtype
Enebolig

Etasje
3

Byggeår/ombygd
1986

Tilkomst
Direkte tilkomst frå fylkesveg.

Plassering
Eigedomen ligg ved Ytre Ese, med ei usjenert plassering eit like utanfor Balestrand. Her er du omkransa av flott vestlandsnatur, med utsyn mot fjell og fjord. Tomta strekkjer seg ned til strandlinja, og gir ein sjeldan nærleik til vatnet.

Frå eigedomen er det direkte tilgang til gode turmoglegheiter i skog og mark, anten du føretrekkjer rolege spaserturar eller meir krevjande toppturar i fjella som reiser seg rett bak. Landskapet inviterer til eit aktivt friluftsliv heile året, frå kajakkpadling på fjorden om sommaren til skiturar i vinterhalvåret.

Innhald
Sjarmerande einebustad over tre plan med følgjande innhald:
Kjellar: Lagerrom/grovkjellar.
1. etasje: Entré, gang, bad, soverom, kjøken og stove med utgang til veranda.
Loft: Loftstove, soverom og trapperom.

Fin uteplass ved inngangsparti med ettermiddagssol og flott utsikt over fjorden. Stor tomt med eiga strandlinje og potensiale for vidare opparbeiding.

Standard
Einebustad frå 1986 som er vesentlig oppgradert i 2025.

Fra overbygd inngangsparti kjem ein inn i entré med plassbygd garderobe til å sette frå seg sko og henge frå seg yttertøy. Nytt golv frå 2025 og malte overflater. Videre inn til gang med god lagringsplass med garderobeskap. Trapp til overetasjen.

Kjøkkenet vart fornya i 2025 og har innredning med profilerte frontar i sjarmerande landlig stil og lune fine fargar som harmonerar godt med resten av huset. Integrerte kvitevarer bestående av oppvaskmaskin, steikeovn og induksjonstopp og ellers frittståande kjøleskap som følger salget. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har plass til eit fullverdig spisebord med stolar, og den opne passasjen mot stova gjer at kjøkken og stove kommuniserer naturleg utan å vere slått saman. Nytt golv i 2025 og elles lysmåla veggar, samt synleg eldre treveggar og takbjelkar viser spor etter gamal historie.

Viidere stove i framkant med store vindaugsflater som vender mot fjorden og tek den nydelege utsikta inn i rommet. Stova har ekstra takhøgde bidrar til ein luftig romfølelse, samt god plass til ei større sittegruppe. Vedomn gir lun og god varme på kaldare dagar. Utgang til veranda.

Fra stova er det videre tilkomst til soverom i 1.etg. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbelseng og var overflatefornya i 2025. Direkte tilkomst til bad.

Nyoppussa bad frå 2025 med tidsriktige overflater i fine lyse fargar. Badet er innreia med servant med skuffeseksjon og lysspeil, dusjkabinett, toalett og har opplegg for vaskemaskin. Videre dør ut til entré.

I andre etasje finn ein loftstove og soverom. Loftstova er lun og triveleg og gir rom for ulike oppholdssoner og ekstra soveplasser ved behov. Her er det måla panel i tak og nytt golv frå 2025, ellers åpent med rekkverk ned mot stova.

Soverommet er av god størrelse, måla i lyse og lette fargar med nytt golv. Rommet har plass til dobbeltseng og anna ønskja innreiing.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Stoppekran er plassert i gammel kjeller like under kjøkkenet. Det er også stoppekraner på røropplegget i innredningen like under oppvaskkummen.
- Åpent røyr anlegg i kjeller uten isolering.
- Avløpsrør av plast. Anlegget er plassert i kald kjeller, med manglende innfesting og isolering.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalter i vindu.
- Varmtvannstank på ca. 120 liter. Plassert i gamle kjellar like under kjøkken.
- El-anlegget fra byggeår ca 1986. Sikringsskap med automatsikringer fra den tiden, åpent og delvis lukka anlegg.
- Standard slukkeutstyr og varslarar i år 2025

Overflater:
Golv: Parkett i dei fleste rom (ny 2025), belegg på bad.
Veggar: Måla plater (2025), tapet.
Himling: Måla plater, elles for det meste måla panel.

Omsetning av brukt eigedom
Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive, men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal
BRA - i: 92 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje:
1. etasje
BRA-i: 64 m² Entré, bad, trapperom, kjøkken, stue, soverom
2. etasje
BRA-i: 28 m² Loftstue, soverom, trapperom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
9 29 m² Veranda med tilkomst frå stove Terrasse på bakkeplan

Areala er gjeve av bygningskyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innanfor dei omsluttande veggane i bustaden. Det er til dømes stove, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangar mellom desse. Dersom bustaden består av ei brukseining med fleire sjølvstendige bueiningar, skal dei sjølvstendige bueiningane kategoriserast som BRA-i. Eit døme på dette kan vere ein einebustad med adskilt utleigeeining. Eksternt bruksareal (BRA-e) er til dømes ei ekstern bod, kjellarstove med eigen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhøyrer bueininga, men som ikkje er direkte knytt til det interne arealet. Tilleggsbygg kan vere til dømes garasje, naust eller utvendig bod. Innglassa balkong (BRA-b) er innglassa balkongar, veranda og altanar som disponerast av bueininga. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrassar, altanar, verandar og opne balkongar som er knytt til bueininga. Bustaden sitt golvareal (GUA) er det samla golvarealet i bustaden og areal med låg takhøgde ALH er areal utan krav til minste himlingshøgde.

Ikkje målbare areal
Kjelleren har ikke måleverdig areal (ALH) på 8 m² i henhold til NS3940. Rommet er beskrevet som lagerrom/grovkjeller uten gulvtekke.

Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling
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.
Kjellar har ikkje målbart areal i følge NS3940

Antal soverom
2

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggtekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad
1

Moderniseringar og påkostingar
Følgjande moderniseringar er føreteke dei seinare år:

2025:
- Nye overflater og innreiing bad
- Oppgradering kjøken med ny innreiing, inkludert fornying av veggar og golvdekke
- Utvendig kledning og fasade nymåla
- Nye overflater på soverom i 1. etasje
- Nytt golvdekke og ny overflatebehandling på veggar og delvis tak i 2. etasje
- Nytt brannsløkkingsutstyr og røykvarslarar installert

Modernisert/påkosta år: 2025

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Svein Låksrud
450 10 807

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 10.04.2026

Byggemåte
Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 10.04.2026.

Veggane har bindingsverkskonstruksjon frå byggeår. Fasaden har liggjande bordkledning, truleg frå 1986. Kledningen vart nymåla i 2025. Bygningen har måla trevindauge med 2-lags glas frå 1986. Vindauga vart nymåla utvendig i 2025. Etasjeskilje er av trebjelkelag i delen frå ca. år 1986. Det er truleg eldre bjelkelag i den gamle delen frå ca. år 1930. Taktekkinga består av betongtakstein frå 1986. Takkonstruksjonen har langsgåande limtredragar og sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er anteken å vere frå ca. 1986. Takrenner og nedløp er i plast.

VVS-installasjoner:
Innvendige vassleidningar er av kopar med plastkappe frå 1986, med eit ope anlegg i kjellaren utan isolering. Avløpsrøyr er av plast frå 1986, plassert i kald kjellar. Varmtvasstanken er på ca. 120 liter frå 1986 og er plassert i den gamle kjellaren. Hovudstoppekran er plassert i gammal kjellar, med ytterlegare stoppekranar under oppvaskkummen. Badet har plastsluk. Eigedomen har offentleg vassforsyning via private stikkleidningar av ukjend type frå ca. 1986. Avløpsrøyra er av plast frå ca. 1986, med avløp via septiktank med overløp til grøft på eigen grunn.

Ventilasjon:
Bustaden har naturleg ventilasjon med tilluft via spalter i vindauge. På badet er det ei elektrisk styrt vifte på veggen. Kjøkkenet har ein kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med vedovn og elektrisitet, inkludert ein stråleomn på badet. Standard brannsløkkingsutstyr og røykvarslarar vart installert i 2025.

El-anlegget er frå tida då huset vart bygd om i ca. år 1986, med sikringsskap med automatsikringar. Det er eit ope og delvis lukka anlegg, og det er truleg behov for ein ny kurs til steikeomnen.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Svein Låksrud datert 10.04.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3) og tilstandsgrad 2 (TG2). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Nedanfor finn ein ei kort oppsummering av det den bygningssakyndige har beskrive av avvik ved bustaden som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikkje undersøkt).

TG3 med store eller alvorlege avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper | Det er ikkje montert rekkverk. Manglande rekkverk aukar risikoen for fall og personskadar. Platting utanfor døra bør utvidast for å sikre trygg tilkomst, då for lita platting kan føre til snublefare. Løs palle på betong/steinplatting bør fjernast eller sikrast for å unngå risiko for uhell og skadar. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monterast for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høgdeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom heile rommet. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standarden sine krav til godkjende måleavvik. Målt høgdeforskjell på over 20 mm innanfor ei lengd på 2 meter. Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i standarden sine krav til godkjende måleavvik. Konsekvensen av å ikkje utbetre forholdet er auka risiko for skeivskapar, knirk, oppsprekking i golvbelegg og eventuelle følgjeskadar som følgje av fukt eller svikt i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjellar rettast opp. Det vil derimot sjeldan vere økonomisk rasjonelt som eit enkeltståande tiltak i ein bustad som dette. Dersom

bustaden ein gong skal renoverast, kan ein vurdere slike tiltak. Det bør gjennomførast ytterlegare undersøkingar for å kartleggje årsaka til ujamnheitene og vurdere nødvendige utbetringstiltak. Tiltak for å rette opp høgdeforskjellane bør vurderast, spesielt dersom det skal leggjast nye golvbelegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging i kjellargolv. Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjellar har inga ventilering/luftgjennomstrøyming. Monter ventilar for betre lufting av kjellarrommet. Monter fuktsperre mot grunnen for å hindre fukt frå terrenget, eventuelt isoler mot terrenget. Manglande tiltak kan føre til auka risiko for fuktskadar, sopp- og muggdanning, samt forringing av bygningsmaterialar og inneklima. Konsekvens/tiltak: Konstruksjonane må sikrast mot rote, sopp og skadedyr. Andre tiltak: Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvake konstruksjonen jamleg for å sjå utvikling over tid, og eventuelt gjere tiltak for å unngå fuktskadar. Det bør monterast ventilar for å sikre tilstrekkeleg ventilasjon i kjellarrommet, samt etablere fuktsperre eller isolasjon mot grunnen for å hindre fuktinntrenging frå terrenget. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på taktekkinga.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller lita lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer: Det er påvist nokre glasruter som er punkterte eller sprukne.

- Utvendig > Dører: Det er påvist utettheit/opning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er vêrslite/oppsprukke trevirke/ trepanel.

- Innvendig > Radon: Det er ikkje utført radonmålingar, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

- Innvendig > Innvendige trapper: Opningar i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på innvendige vassleidningar.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at meir enn halvparten av forventa brukstid for skjulte røyrlegg er passert. Det er no ingen symptom på funksjonssvekking, men ver merksam på at dette er ein risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist avvik i samband med understøttinga av tanken.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at meir enn halvparten av forventa brukstid for dreneringa er passert. Det er no ingen symptom på funksjonssvekking, men ver merksam på at dette er ein risikokonstruksjon.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Høg fukt i kjellar, spor etter svertesopp. Usikre massar i kjellar spesielt omkring gamle grunnmur.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårleg fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og

dermed moglegheiter for større vassansamlingar.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på utvendige vassleidningar.

- Etasje 1. Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikkje fuktbestandige materialar i våtsona (ved vask, dusj, badekar, osv.), løysinga eller byggematerialet er uegna.

- Etasje 1. Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikkje montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifrå alder.

Andre forhold:
Vindauga i 2. etasje er for små til å vere godkjende som rømningsveg.

Oppsummeringa over er ikkje uttømmande, og du vert oppmoda til å lese og setje deg grundig inn i alt salsmateriell. For ordens skuld nemner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikkje undersøkt», til dømes fordi ein del av bygget ikkje har vore tilgjengeleg for inspeksjon. Desse delane kan dermed ha feil eller manglar som ikkje er avdekte.

Innbu og lausøyre
Når ikkje anna er avtalt, vert eigedommen overdrege med innreiingar og utstyr som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal fylgje med, jf. avhendingslova. Det same gjeld varig innreiing og utstyr som anten er fastmontert eller er særskilt tilpassa bygningen. Lova inneheld inga detaljert oversikt over kva som omfattar «innreiing og utstyr», og over kva som skal reknast som «fastmontert eller særskilt tilpassa». Partane kan fritt avtale kva som skal fylgje eigedommen ved sal. Bransjen si liste over lausøyre og tilbehøyr som skal fylgje med eigedommen, er ein del av avtalen mellom kjøpar og seljar dersom ikkje anna er opplyst i salsoppgåva, kjøpar har teke atterhald i bod eller på annan måte er inngått. Er ikkje anna avtalt, vil lausøyre og tilbehøyr fylgje med slik dette kjem fram av avhendingslova og bransjen si tilbehøyrsliste inntatt i salsoppgåva.

Tomteforhold
Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 2256.2 m²

Beskriving av tomta
Stor tomt som strekk seg heilt ned til fjorden med eiga strandlinje. Tomta er opparbeida med liten hage og markterrasse ved inngangsparti, elles for det meste naturtomt med stort potensiale for feks grønsaksdyrking og friluftsliv.

Parkering
Parkering på eigen tomt.

Eigedomen
Eigarform
Eiet

Ferdigattest/bruksløyve
Det er utferda mellombels bruksløyve for enebolig datert 31.07.1987. Det ligg ikkje føre ferdigattest ifølgje kommunen.

I følgje kommunen ligg det føre mellombels bruksløyve datert 31.07.1987, men ikkje ferdigattest. Etter plan- og bygningslova § 21-10 femte ledd blir det ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette inneber at byggverka kan brukast og omsetjast lovleg sjølv om ferdigattest ikkje ligg føre. Dette inneber likevel ikkje at ulovleg oppførte tiltak automatisk

blir lovlege. Ulovleg oppførte tiltak kan kommunen framleis forfølge og krevje omsøkte etter dagens regelverk. Frå kommunen kan det kome reaksjonar overfor ny eigar, som til dømes krav om omsøking, pålegg om opphøyr av bruk, ilegging av overtredingsgebyr eller andre pålegg. Dersom tiltaket avvik frå det som opphavleg er søkt om, kan kommunen krevje at gjeldande forskrifter og regelverk blir lagt til grunn ved ny søknad. Dette kan mellom anna innebere krav til takhøgd, lysflate, ventilasjon, rømningsveg, brannsikring, uteareal, tal på parkeringsplassar m.m. Uavhengig av eventuell reaksjonsform frå kommunen, overtek kjøpar ansvar, risiko og alle konsekvensar knytte til dei nemnde forholda.

Deler av bustaden er oppført ca. 1930, noko som er før bygningslova tredde i kraft for heile landet i 1965. Det er ikkje uvanleg at det i mange kommunar er mangelfulle arkiv for tida før 1965.

Veg, vatn, avlaup
Eigedomen er tilknytta offentleg vatn via private stikkleidningar. Dei private stikkleidningar blir vedlikehaldne for eigar si eiga rekning.
Eigedomen er tilknytt eigen septiktank med overløp til grøft.
Offentleg veg.

Radonmåling
Det er ikkje utført radonmåling på eigedommen.
Bygget er heller ikkje utført med radonsperre.
Radonførekomsten i området er vurdert som moderat eller låg.
For meir informasjon om radon, sjå www.dsa.no/radon.

Hefte
På eigedomen er det tinglyst følgjande hefte og rettar som følgjer eigedomens matrikkel ved overskøyting til ny heimelshavar:

4640/312/12: 24.05.1985 - Dokumentnr: 1040
Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

Konsesjon
Eigedommen er over 2 mål og det må difor fyllast ut eigefråsegn om konsesjon.

Regulering- og arealplaner
Eigedommen er i kommunen sin arealdelplan avsatt til boligområde.
Planidentifikasjon 1-2009

Eigedommen er foreslått avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel.
Planidentifikasjon KPL-2023-2033.

Deler av eigedommen er regulert til utleigehytter og parkering/servicebygg.
Planidentifikasjon 4640-2020007
Sjå vedlagte plankart. Kopi av reguleringsplan kan mottas ved å ta kontakt med meklar.

Eigedommen ligg i aktsomhetssoner for:
Støy:
Støysone Gul
Hensynssonenavn H220_
Planidentifikasjon 4640-2020007

Aktsemdsone stein og snøskred:
Hensynsonenavn Om310
Planidentifikasjon KPL-2023-2033

Aktsemdsone jord og flaumskred:
Hensynsonenavn Om310
Planidentifikasjon KPL-2023-2033

Aktsemdsone marin leire.
Hensynsonenavn H310
Planidentifikasjon KPL-2023-2033

Båndleggingssone:
Båndlegging etter lov om kulturminner
Hensynsonenavn H730_7
Planidentifikasjon 418-2016003

Eigar
Astrid Strøm

Energi

Oppvarming
- Vedomn stove
- Elektrisk oppvarming
- Ståleomn bad

Straumforbruk
Straumforbruk: ca kr 10.000,- pr år. Nettleige kjem i tillegg.

Meklar gjer merksam på at desse utgiftene er knytt til dagens eigar og at desse vil kunne endre seg med omsyn til anna bruk av bustaden enn i dag eller andre avtalar med leverandørar.

Energimerking
Energifarge Gul og bokstav E.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Kostnader	Kr 72 550,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 372 550,-

Kostnader ved kjøp
2 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
57 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
58 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
72 550,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
2 358 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 372 550,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 13 336 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, vatn- og avlaupsavgifter og feiing. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.
Renovasjon vert levert av SIMAS og har eit årsgebyr på kr 4 697,- for 2026.

Kommunale gebyr er ein kombinasjon av forskot, abonnement og enkeltgebyr fakturert etter levert teneste. Kommunen kjenner ikkje samla gebyr for ein eigedom for eit år før året er omme.

I tillegg kjem eigedomsskatt på kr 3 996,- for 2026.

Eigedomskatt
Kr 3 996 pr 2026

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 573 092 for år 2025
Formuesverdi sekundær: Kr 2 292 367 for år 2025

Formuesverdien er ein fastsett prosentdel av den berekna marknadsverdien. Den berekna marknadsverdien byggjer på opplysningar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) om omsette bustader. I berekninga blir det teke omsyn til bustaden si plassering, areal, byggeår og bustadtype.

Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt. (Alternativt med lovheimel: Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, jf. skatteforvaltningslova § 9-1 første ledd, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt.)

Formuesverdi skal ikkje overstige:
Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10.000.000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.
Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.
Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Utleige

Tilgang til utleige
Bolig med éin buseksjon som fritt kan leigast ut i sin heilskap. Delar av bustaden kan òg leigast ut, føresett at det er ein del av bustaden sin godkjende hovuddel med rom godkjende for varig opphald og at den utleigde delen ikkje er fråskild som ei sjølvstendig buseksjon.

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending
Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mange

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Diverse

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring som er framforhandla av Söderberg & Partners AS. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedomen.
Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig.

Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan hen reklamere direkte til Claims Link (tlf 67 83 51 30 eller post@claimslink.no), som representerer bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved eigedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrådt forsettleg eller grovt aktlaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklamerast "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Bustadkjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900 ,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer

Kvitevarer på kjøken fylgjer med i kjøpet. Kvitevarene vert leverte utan nokon form for garantiar, utover eventuell attverande leverandørgaranti.

Bodgjeving

Kvitvaskingsreglar

Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova

Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Overtaking

Overtaking

Overtaking etter avtale. Legg inn ønskje om overtakingsdato ved bodgjeving.
Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen. Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarføretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar:
Provisjon 2,50%
Grunnhonorar kr 10 000,-
Marknadspakke kr 23 900,-
Oppgjersvederlag kr 6 900,-
Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-
Visning pr.stk. kr 2 500,-

Tilstandsrapport, fotograf og eierskifteforsikring kjem i tillegg.
Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjersvederlag.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgjevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar

Oppdragsansvarleg

Stine Thue
Eigedomsmeklar MNEF
Stine.thue@em1sf.no
Tlf: 977 07 673

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eigedom

Når du kjøper brukt eigedom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eigedomen vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eigedomen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eigedomen usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringsselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.

Eigedommen består av bustadhus oppført/ombygd i 1986 med stor tomt på over 2,2 mål inkludert eiga strandlinje.

Huset blei oppgradert innvendig 2025, med mellom anna nytt kjøken og bad. Kjøkenet har innredning i sjarmerande landlig stil, i fine lune fargar.

Integrerte kvitevarer bestående av oppvaskmaskin, steikeovn og induksjonstopp og ellers frittstående kjøleskap som følger salget.

Kjøkenet har godt med skap og benkeplass, og ellers nye overflater.

Praktisk nedfelt servant og flotte detaljer som står i stil med resten av huset.

Frå kjøkenet kjem ein videre inn til stova, som skapar eit naturleg samlingspunkt. Synleg eldre trevegg og takbjelkar viser spor etter gamal historie.

Romsleg stovedel med store vindauger som slepp inn rikeleg med naturleg lys, samt god takhøgde som skaper ein god romfølelse.

Stova har god plass til ønska møblering og har i likeheit med resten av opphaldsromma nytt flott golv fra 2025. Effektiv vedomn gir lun og god varme på kaldare dagar.

Tilkomst ut til ein triveleg og delvis overbygd veranda, kor ein kan ein nyte gode solforhold og storslått utsikt over fjorden.

Eigedommen ligg vakkert til med nydeleg utsikt mot Tjugatoten og innover Esefjorden mot Keipen.

Lyst og fint soverom i 1.etasje med nye overflater i 2025. Direkte tilkomst til bad.

Husets andre soverom ligg i overetasjen. Rommet er måla i lyse og lette fargar og gir rom for møblering med dobbelseng og anna ønskja innreiing.

Nyoppussa og fint bad frå 2025, med tidsriktige overflater i lyse farger.

Badet er innreia med servant med skuffeseksjon, dusj og toalett, og har oppplegg for vaskemaskin. Videre dør ut til entré.

Lun og triveleg loftstue, som gir rom for ulike oppholdssoner og ekstra soveplasser ved behov.

Gang med trapp til overetasjen og godt med lagringsmoglegheiter i romsleg garderobeskåp.

Lys og fin entré med plassbygd garderobeløysing.

Kjellaren fungerer som lagerrom/grovkjellar, med naturleg steinfundament og utan golvdekke. Varmtvannstank og stoppekran er plassert her.

Ellers større kjellarrom under påbygd del, benytta til lagring i dag.

Utvendig har huset for det meste standard fra byggeår, og var nymåla i 2025.

Triveleg marklagt terrasse ved inngang, kor ein kan nyte ettermiddagssol og har god plass til utemøblar og grill.

Eigedommen ligg omlag 2km frå Balestrand sentrum, som byr på eit yrande liv sommarstid med koseleg kaféar, butikkar og kulturelle opplevingar.

Tomta på over 2,2 mål strekk seg heilt ned til fjorden og har stort potensiale for videre opparbeiding.

Ikkje vanskelig å forestille seg fine sommerdagar her!

Velkommen på visning!

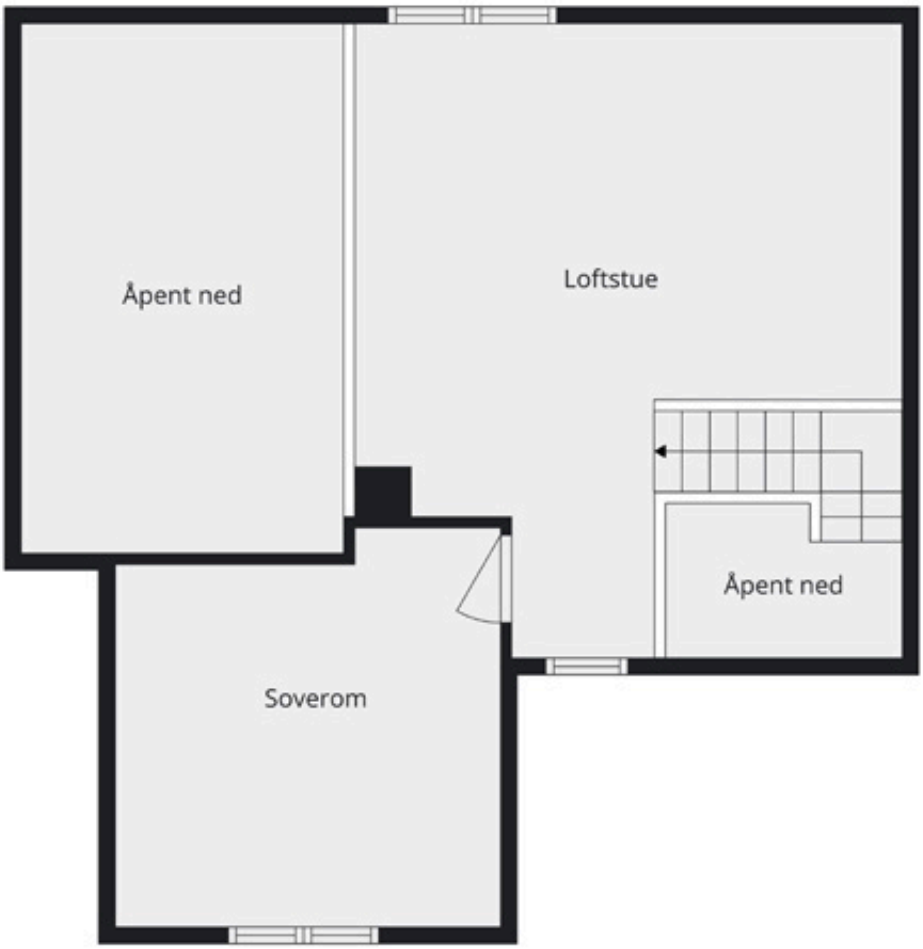
Plantegning

1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



EiendomsMegler 1

LOFT

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Ytre Ese 13, 6899 BALESTRAND
SOGNDAL kommune
gnr. 312, bnr. 12

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²

Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20070-1667 **Eiendomsverdi ref nr:** QE7373

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.

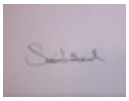
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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. Køyrer 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 byggeregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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.

TG IU

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 består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekket har ein del mose på sørsida.
Taktenner og nedlaup i plast frå ca. år 1986.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Deler av kledning er montert heilt ned mot terrenget. Dette kan føre til fukt og råteskadar i konstruksjonen. Dette bør kontrollerast nærmare. Nymalt i år 2025 etter synfaring dette året. Ingen synleg musesikring, større åpningar ned mot terreng og grunnmur.

Takkonstruksjonen har langsgående limtredragere og sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen antas å være fra ca. 1986.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindauger har ein del elde.Spor etter kondens på innv. vindauger på loft og kjellar.
Truleg punkterte vindauger på loft.
Vindauger i kjellar har stort elde og slitasje. Fukskadar grunna høg fukt i innv. kjellar.

Bygningen har malt hovedytterdør. Inngangsdør er nymalt i år 2025.
Låsekasse er litt defekt.
Dørar til kjellar har ein del elde og slitasje. Dør til gamle kjellar er vurdert som enkel trelem frå ca. år 1930 talet.

Veranda med tilkomst frå stove. Ein del elde og slitasje på trevirke.
Nytt håndløpar i år 2025.

Betongtrapp opp til inngangspartiet. Mangler rekkverk, og det er vurdert at plattingen like utenfor døren er for liten.
Delvis løs palle på betong-/steinplatting.

INNVENDIG Gå til side

Bustaden er fint fornya innv. i år 2025. Nytt golvtekke i alle rom, malte plater på veggar. Fint fornya i år 2025. Nokre overflater er truleg får år 1986. Det som er fornya framstår som fint gjennomført.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i del frå ca. år 1987. Truleg eldre bjelkelag i gamle del.
Ein del ujamnheitar i kjøkken og stove, vurdert som gamle del frå ca. år 1930. Dette treng tiltak, bør kontrollerst nærmare. (høg fukt i kjellar kan føre til fuktskadar og svikt)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonforekomsten i området er vurdert som moderat eller lav. For mer informasjon, se: https://geo.ngu.no/kart/radon

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke plassert i kjellar.

Rom under terreng:
Veggene har betong/murt gråsteinsmur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Spor etter fukt på grunnmur av lettklinker. Spor etter fukt i grunnen. Spor etter høg fukt i etasjeskille opp mot hovudplanet. Spor etter svertesopp.

Trettrapp med repos opp til loft. Det er noe stor åpning i rekkverket i henhold til dagens regler.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører frå ca. år 1986.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura/opplysningar frå eigenerklæring.
Nye overflater i år 2025.
Delvis utført som eigeninnsats, er byggmester. Golvtekke er utført av entreprenør.

Veggene har malte våtromplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 20mm. 30 mm oppbrett av belegg ved dørterskel. Totalt fall til sluk er 50mm
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Spalte i vindauge og tilluft med spalte under begge dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner er ut mot yttervegg ved dusjkabinett. Det er og utv. vegg bak vaskemaskin.
Badet er vurdert som heilt nytt og lite nytta etter fornying sommaren 2025. Holvbåring er difor vurdert som unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og induksjonstopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap. Stoppekran er plassert i gammel kjeller like under kjøkkenet. Det er også stoppekraner på røropplegget i innredningen like under oppvaskkummen.

Åpent røyr anlegg i kjeller uten isolering. Det er fare for frost om vinteren.
Det er avløpsrør av plast. Anlegget er plassert i kald kjeller, med manglende innfesting og isolering. Det er risiko for at rørene kan fryse i vinterhalvåret.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalter i vindu.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i gamle kjellar like under kjøkken.

El-anlegget er fra tiden da huset var bygd om i ca. år 1986. Sikringsskap med automatsikringer fra den tiden. Åpent og delvis lukk anlegg. Treng truleg ny kurs til steikeomn. denne er kopla sammen med oppvaskmaskin.

Standard slukkeutstyr og varslarar i år 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser. Det foreligger ingen ytterligere informasjon om byggegrunnen.
Dreneringen er fra ca. år 1986/87. Usikkert om heile grunnmur er fuktsikra. Gamle del er truleg uten fuktsikring.
Det manglar truleg topplist på synleg knotteplast over bakkenivå.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygg frå ca. år 1986/87. Usikkert om det er fundament under grunnmur. Ser ut som den er montert direkte på fjell/terreng. Gamle del er turrmurt gråsteinsmur. Vurdert som litt ustabile massar i kjellar. Store lause steinar og lause massar. Fuktig grunn.

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 byggteknisk 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 utanfor aktsomheitsområde i følge NVE aktsomheitskart.
Detaljerte informasjon angåande flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra ca. 1986. Det er septiktank med overløp til grøft. Det foreligger ingen informasjon om anlegget.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra ca. 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

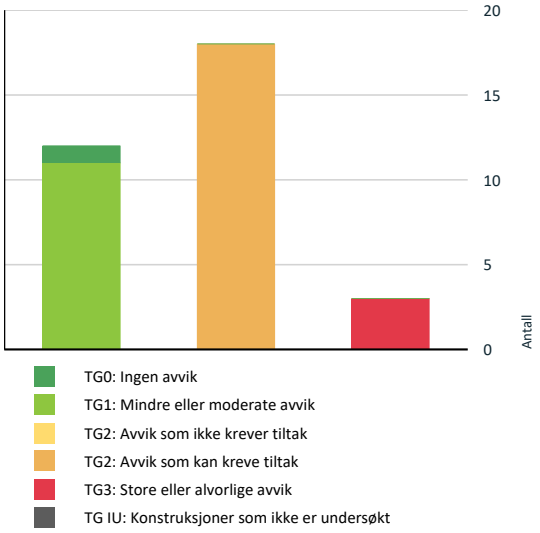
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar er ikkje lagt fram i samband med dette oppdraget.
Det eksistera truleg ikkje teikningar på den gamle delen.

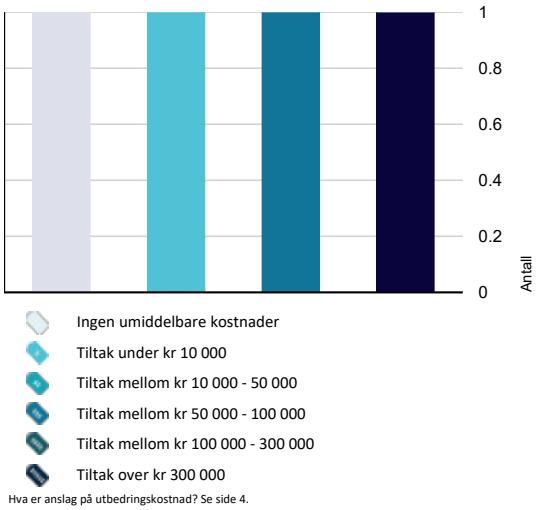
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilsei slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå grunna HMS.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstrapporten 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 > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Kjøkken > Etasje 1. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er basert på opplysningar frå matrikkel. Byggeår 1986-87. Delar av bygget er truleg frå ca. år 1930 talet.

Anvendelse
Fritidsbustad.

Standard
Normal standard sett i forhold til byggeår. Ny overflatebehandling utv. kleding i år 2025. Nytt kjøkken og bad i år 2025. Nye golv og veggflater på enkelte rom i år 2025.

Vedlikehold
Utv. overflater treng tiltak på sikt. Ein del mose på taktekke.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Bustaden vart påbygd, ombygd og fornya i ca. år 1986.
2025	Fornying	Nytt bad, kjøkken, soverom 1. etg. ny overflatebehandling på dei fleste overflater i år 2025. Nymalt utv. i år 2025.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekket har ein del mose på sørsida.

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

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger: Alder vurdert etter grunnbok og alder på vindauger og innv. stil og standard.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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 taktekking 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.

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne mose og algevekster fra taksteinen for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktskader.

Videre bør tilstanden på taktekking og undertak undersøkes nærmere når det er forsvarlig adkomst, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taktenner og nedlaup i plast frå ca. år 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger: Alder er vurdert etter oppl. i grunnbok. og alder på vindauger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte nedløp går direkte til terreng. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmur for å unngå fuktinntrengning og risiko for skader på grunnmur og konstruksjon over tid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Deler av kledning er montert heilt ned mot terrenget. Dette kan føre til fukt og råteskadar i konstruksjonen. Dette bør kontrollerast nærmare. Nymalt i år 2025 etter synfaring dette året. Ingen synleg musesikring, større åpningar ned mot terreng og grunnmur.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger: Kledning er truleg frå år 1986 da bustaden vart påbygd/ombygd og fornya. Nymalt i år 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

For store åpningar i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i konstruksjonane, vegg, golv og loft. Mus kan komme inn gjennom 6mm åpningar. Det vil vere umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved ei synfaring i følge med TSR. Ein bør eventuelt utføre ei utvida kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaga avvik i musesikringen. I følge eigenerklæringen er det opplyst om mus i bustaden.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør monteres musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre at mus kommer inn i konstruksjonen.
For store åpninger kan føre til at mus etablerer seg i vegg, gulv og loft, noe som kan gi lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt økt risiko for helseskader.
Det anbefales også å utføre en utvidet kontroll dersom det er mistanke om museproblem, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Bilder 2025

Bilder 2025, ny måling påført.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har langsgående limtredragere og sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen antas å være fra ca. 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindauger har ein del elde.
Spor etter kondens på innv. vindauger på loft og kjellar. Truleg punkterte vindauger på loft.
Vindauger i kjellar har stort elde og slitasje. Fukskadar grunna høg fukt i innv. kjellar.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert etter opplysningar i grunnbok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det anbefales å skifte ut alle vinduer på grunn av alder, slitasje og påviste skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, varmetap og redusert bokomfort, samt mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport

Punkterte vindauger på loft.

Fuktksdar på vindauger i kjellar, truleg punkterte.

Nymalte vindauger utv. i år 2025.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Inngangsdør er nymalt i år 2025. Låsekasse er litt defekt.
Dørar til kjellar har ein del elde og slitasje. Dør til gamle kjellar er vurdert som enkel trelem frå ca. år 1930 talet.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert etter opplysningar i grunnbok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dørkarmer og dørblad for å tette sprekker og utettheter.
Dette vil redusere risikoen for kald trekk, varmetap og videre forringelse av treverket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda med tilkomst frå stove. Ein del elde og slitasje på trevirke. Nytt håndløpar i år 2025.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket bæreevne.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp opp til inngangspartiet. Mangler rekkverk, og det er vurdert at plattingen like utenfor døren er for liten.
Delvis løs palle på betong-/steinplatting.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

Platting utenfor døren bør utvides for å sikre trygg adkomst, da for liten platting kan føre til snublefare.

Løs palle på betong/steinplatting bør fjernes eller sikres for å unngå risiko for uhell og skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Trapp frå terrassen ned til bakkeplan utan rekkverk.

Rekkverk bør monterast.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Bustaden er fint fornya innv. i år 2025. Nytt golvtekke i alle rom, malte plater på veggar. Fint fornya i år 2025. Nokre overflater er truleg får år 1986. Det som er fornya framstår som fint gjennomført.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Soverom loft.

Loftstove.

Stove 1. etg.

Soverom 1. etg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i del frå ca. år 1987. Truleg eldre bjelkelag i gamle del.
Ein del ujamnheitar i kjøkken og stove, vurdert som gamle del frå ca. år 1930. Dette treng tiltak, bør kontrollerst nærmare. (høg fukt i kjellar kan føre til fuktskadar og svikt)

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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

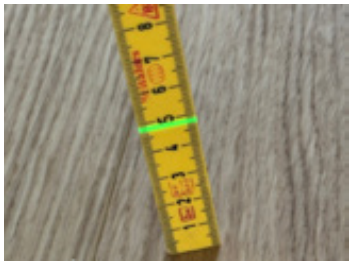
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til ujevnhetene og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Tiltak for å rette opp høydeforskjellene bør vurderes, spesielt dersom det skal legges nye gulvbelegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skjevheter, knirk, oppsprekking i gulvbelegg og eventuelle følgeskader som følge av fukt eller svikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Beskrivelse

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 til grenseverdier for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Radonforekomsten i området er vurdert som moderat eller lav.

For mer informasjon, se: https://geo.ngu.no/kart/radon

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er dokumentert målinger eller installert radonsperre.

Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi økt risiko for helseskader, spesielt lungekreft.

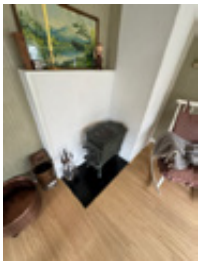
Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke plassert i kjellar.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har betong/murt gråsteinsmur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Spor etter fukt på grunnmur av lettklinker. Spor etter fukt i grunnen. Spor etter høg fukt i etasjeskille opp mot hovudplanet. Spor etter svertesopp.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Monter ventiler for bedre lufting av kjellerrommet.
Monter fuktsperre mot grunnen for å hindre fukt fra terrenget, eventuelt isoler mot terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre 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.

Det bør monteres ventiler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjellerrommet, samt etablere fuktsperre eller isolasjon mot grunnen for å hindre fuktinntrenging fra terrenget.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og inneklima.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilbygg frå ca. år 1986.

Tilbygg frå ca. år 1986.

Tilbygg frå ca. år 1986.

Kjellar under gamle del med gråsteinsmur.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trettrapp med repos opp til loft. Det er noe stor åpning i rekkverket i henhold til dagens regler.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

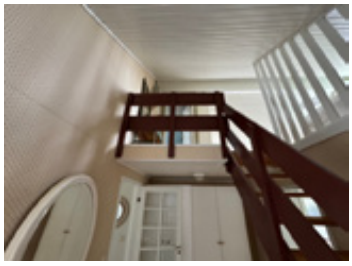
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og oppfylle kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Åpningene i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan sette seg fast eller falle gjennom. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.



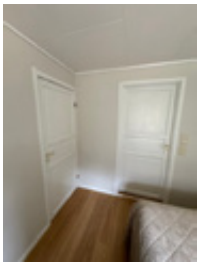
Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører frå ca. år 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier



VÅTROM

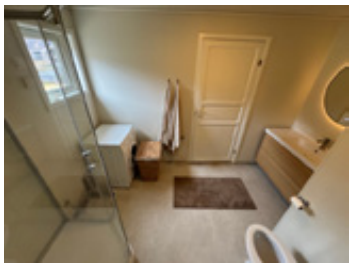
ETASJE 1. > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura/opplysningar frå eigenerklæring.
Nye overflater i år 2025.
Delvis utført som eigeninnsats, er byggmester. Golvtekke er utført av entreprenør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 1. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte våtromplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

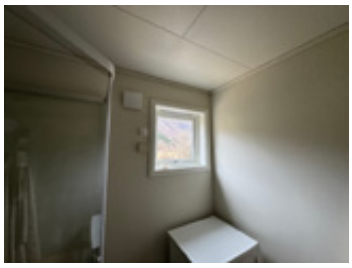
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, selv om det benyttes dusjkabinett. Uegnede materialer kan føre til fuktskader, sopp- og råtedannelse dersom det kommer vannsprut eller lekkasje.



ETASJE 1. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 20mm. 30 mm oppbrett av belegg ved dørterskel. Totalt fall til sluk er 50mm

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1. > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

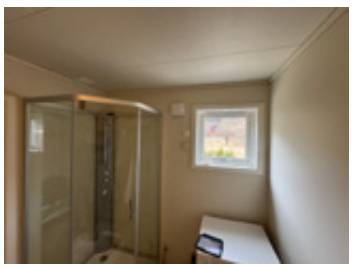
ETASJE 1. > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Spalte i vindauge og tilluft med spalte under begge dørblad.

Årstall: 1986



ETASJE 1. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner er ut mot yttervegg ved dusjkabinett. Det er og utv. vegg bak vaskemaskin.
Badet er vurdert som heilt nytt og lite nytta etter fornying sommaren 2025. Holvbåring er difor vurdert som unødvendig.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet.

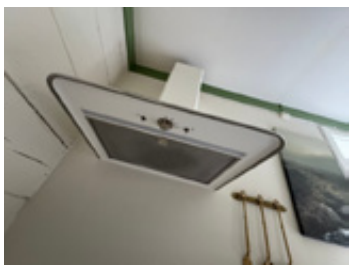
ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap. Stoppekran er plassert i gammel kjeller like under kjøkkenet. Det er også stoppekraner på røropplegget i innredningen like under oppvaskkummen.

Åpent anlegg i kjeller uten isolering. Det er fare for frost om vinteren.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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.

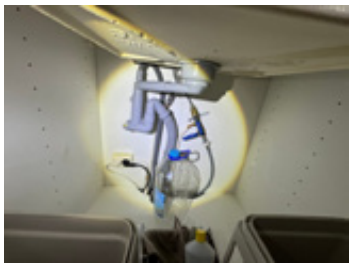
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det bør vurderes utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Åpent røranlegg i kjeller bør isoleres for å unngå frostskader om vinteren.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt fare for frostskader på røranlegget.



Stoppekran i kjellar.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Anlegget er plassert i kald kjeller, med manglende innfesting og isolering. Det er risiko for at rørene kan fryse i vinterhalvåret.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det bør etableres tilstrekkelig innfesting og isolering av avløpsrørene for å redusere risikoen for frostskader i vinterhalvåret.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være at rørene fryser og sprekker, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalter i vindu.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i gamle kjellar like under kjøkken.

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

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for lekkasje og plutselige feil som kan føre til vannskader.

Understøttelsen av tanken bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre at tanken velter eller forårsaker skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra tiden da huset var bygd om i ca. år 1986. Sikringsskap med automatsikringer fra den tiden.
Ein må truleg montere ekstra kurs for nye steikeomn.

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.
   1986 Truleg i samband med fornying i ca. år 1986/87.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ingen opplysningar om dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ingen opplysningar om dette.

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 Ingen opplysningar om dette.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ingen opplysningar om dette.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

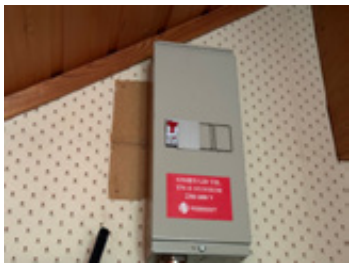
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

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?
    Ukjent
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 Det anbefalast å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget, sidan det mest truleg er meir enn 5 år sidan anlegget vart kontrollert.

Generell kommentar

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



TG 0 Brannteknikske 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 brannteknikske 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Standard slukkeutstyr og varslarar i år 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei 2025

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser. Det foreligger ingen ytterligere informasjon om byggegrunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra ca. år 1986/87. Usikkert om heile grunnmur er fuktsikra. Gamle del er truleg uten fuktsikring.
Det manglar truleg topplist på synleg knotteplast over bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• 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

• 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.

Det anbefales å ettermontere topplist på synlig knotteplast over bakkenivå for å hindre at fukt og smuss trenger inn bak plasten.

Videre bør det vurderes å etterisolere eller fuktsikre grunnmuren der dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende eller svekket fuktsikring og drenering kan over tid føre til fuktproblemer i kjeller og grunnmur, med risiko for mugg, råte og redusert inneklima.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i tilbygg frå ca. år 1986/87. Usikkert om det er fundament under grunnmur. Ser ut som den er montert direkte på fjell/terreng. Gamle del er turrmurt gråsteinsmur. Vurdert som litt ustabile massar i kjellar. Store lause steinar og lause massar. Fuktig grunn.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Høg fukt i kjellar, spor etter svertesopp. Usikre massar i kjellar spesielt omkring gamle grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig fundament under grunnmuren, samt vurdere stabiliteten til massene i kjelleren.

Tiltak bør iverksettes for å sikre løse steiner og masser, samt håndtere fuktproblematikk i grunnen, for å redusere risiko for setningsskader, ustabilitet og fuktskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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 byggteknisk 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 utanfor aktsomheitsområde i følge NVE aktsomheitskart.

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

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

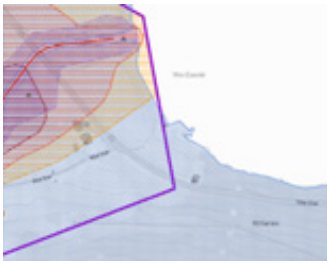
Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Videre anbefales det å kontakte geoteknisk fagkyndig for vurdering av eventuell kvikkleirerisiko, i tråd med TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019, for å sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt og at sikkerheten mot skred er tilstrekkelig ivaretatt.

Manglende tiltak kan føre til økt fare for fukt- og vannskader, samt usikkerhet knyttet til grunnforhold og skredfare.

Kommunen bør kontaktast for meir utgreiing og konsekvensar.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra ca. 1986. Det er septiktank med overløp til grøft. Det foreligger ingen informasjon om anlegget.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra ca. 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- 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

92 m²/92 m²

Enebolig: Loftstue, 2 Soverom, 2 Trapperom, Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

Markedsvurdering
Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.
Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på ein samla vurdering av bustaden, teknisk verdi, marknadssituasjonen og takstmannen sitt kjennskap til området.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Balestrandvegen 6 ,6899 BALESTRAND				12-12-2023	2 990 000	**2 900 000**		2 900 000	**14 721**
	197 m²	1942	5 sov							
2	Lærargata 20 ,6899 BALESTRAND				09-10-2025	1 600 000	**2 000 000**		2 000 000	**10 000**
	170 m²	1955	4 sov							
3	Bygdavegen 33 ,6894 VANGSNES				25-08-2025	1 790 000	**1 500 000**		1 500 000	**8 982**
	141 m²	1965	4 sov							
4	Balestrandvegen 35 ,6899 BALESTRAND				16-10-2025	1 700 000	**1 650 000**		1 650 000	**15 566**
	104 m²	1959	4 sov							
5	Lærargata 31 ,6899 BALESTRAND				28-04-2019	1 600 000	**1 950 000**		1 950 000	**15 600**
	125 m²	1954	3 sov							
6	Granliavegen 18 ,6899 BALESTRAND				24-05-2022	2 350 000	**2 300 000**		2 300 000	**17 557**
	131 m²	1975	3 sov							
7	Balalii 5 ,6899 BALESTRAND				22-05-2022	2 290 000	**2 250 000**		2 250 000	**30 822**
	73 m²	2015	2 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 500 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 500 000**

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

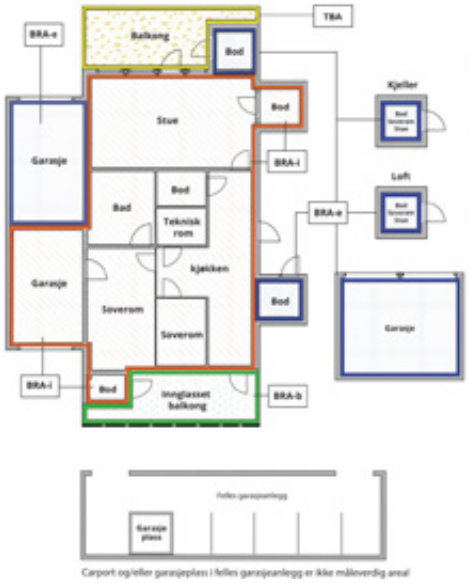
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Innvendt 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	28			28			28
Etasje 1.	64			64	9		64
Kjeller						8	8
SUM	**92**				**9**	**8**	**100**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, trapperom		
Etasje 1.	Vindfang, bad, trapperom, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller	Lagerrom/grovkjellar uten golvtekke.		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

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

Oppmåling er utført med håndholdt laser.

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

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jamfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.
"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Omtrentleg areal i kjellar ALH
Terrasse på bakkeplan på ca. 29,00m2.
Veranda på ca. 9,00m2 med tilkomst frå stove.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Teikningar er ikkje lagt fram i samband med dette oppdraget. Det eksistera truleg ikkje teikningar på den gamle delen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad 2025, ny kjøkken innreiing i år 2025 inkl. fornying av veggar og golvtekke. Nye overflater på soverom i 1. etg. Nytt golvtekke i 2. etg. og ny overflatebehandling på veggar og delvis tak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For små vindauger i 2. etg. godkjent for rømning.

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	92	0

Kommentar

Enebolig	Kjellar har ikkje målbart areal i følge NS3940

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Ingen til stades ved synfaring	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	312	12		0	2256.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ytre Ese 13

Hjemmelshaver
Strøm Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin plassering ned mot fjorden, like ved FV 55.

Adkomstvei

Direkte tilkomst frå FV.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Plassert på eigen grunn.

Regulering

TypeHovedvei
Arealbrukstatus-Nåværende
PlanidentifikasjonKPL-2023-2033
Planidentifikasjon KPL-2023-2033
Plantype-Kommuneplanens arealdel
Planstatus-Planforslag
Plannavn-Kommuneplanen sin arealdel for Sogndal kommune - 2023-2033

Om tomten

FareRas- og skredfare- Ras og Skredfare.
Hensynsonenavn Om310
Planidentifikasjon KPL-2023-2033

FareRas- og skredfare, Aktsomheitsone marin leire.
Hensynsonenavn H310
Planidentifikasjon KPL-2023-2033

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste andre opplysningar som kan få følger for eigendomen, sett vekk frå opplysningar i eigenerklæring frå kunde angåande ny reguleringsplan i området. Dette bør kontrollerast nærmare med kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026	Takstmann	Gjennomgått		Nei
Grunnbok	08.04.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	08.04.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	08.04.2026	
3	10.04.2026	Oppdatert etter utkast. Versjon 3 er godkjent av kunde.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren 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 fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

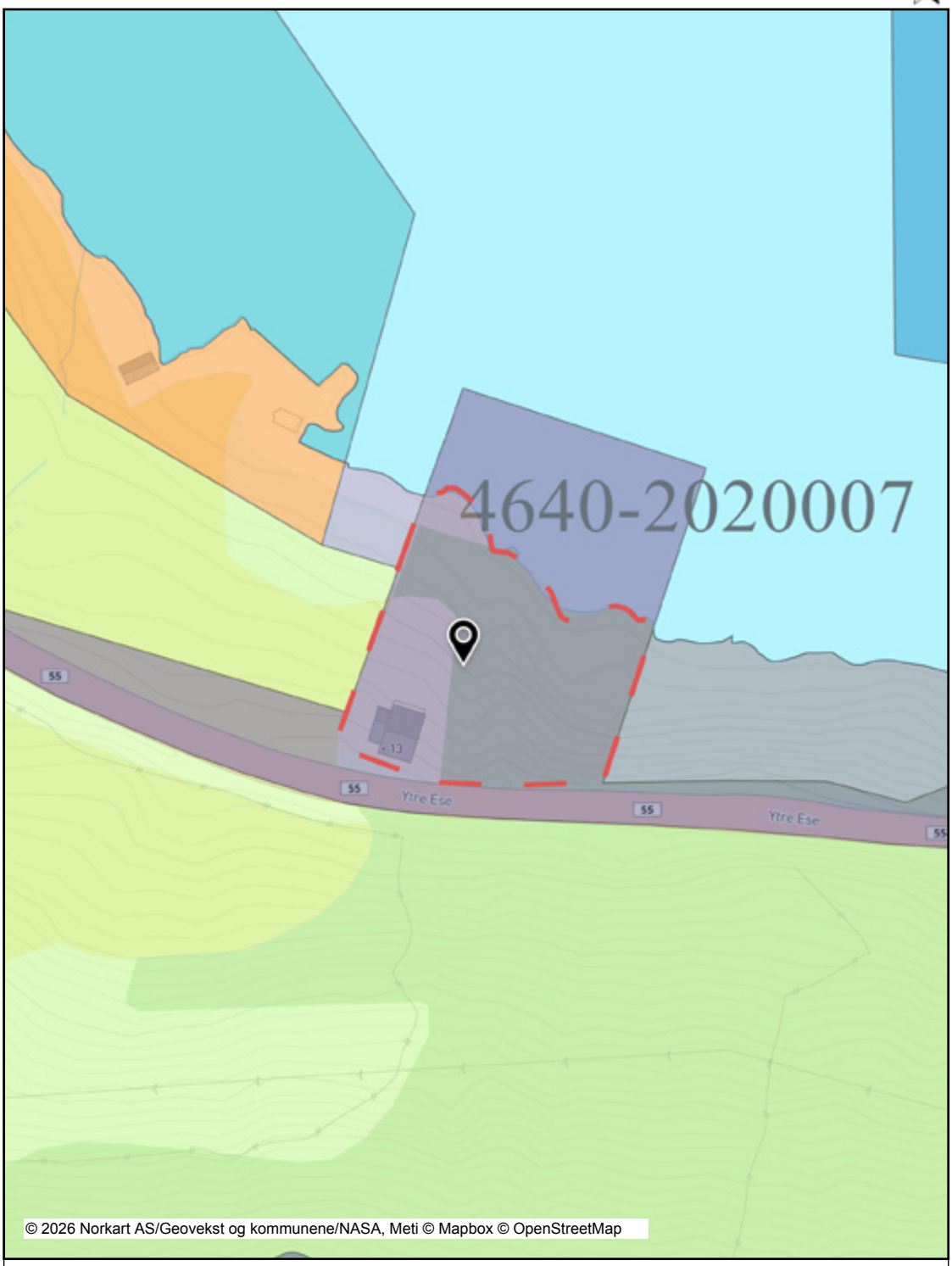
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QE7373

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

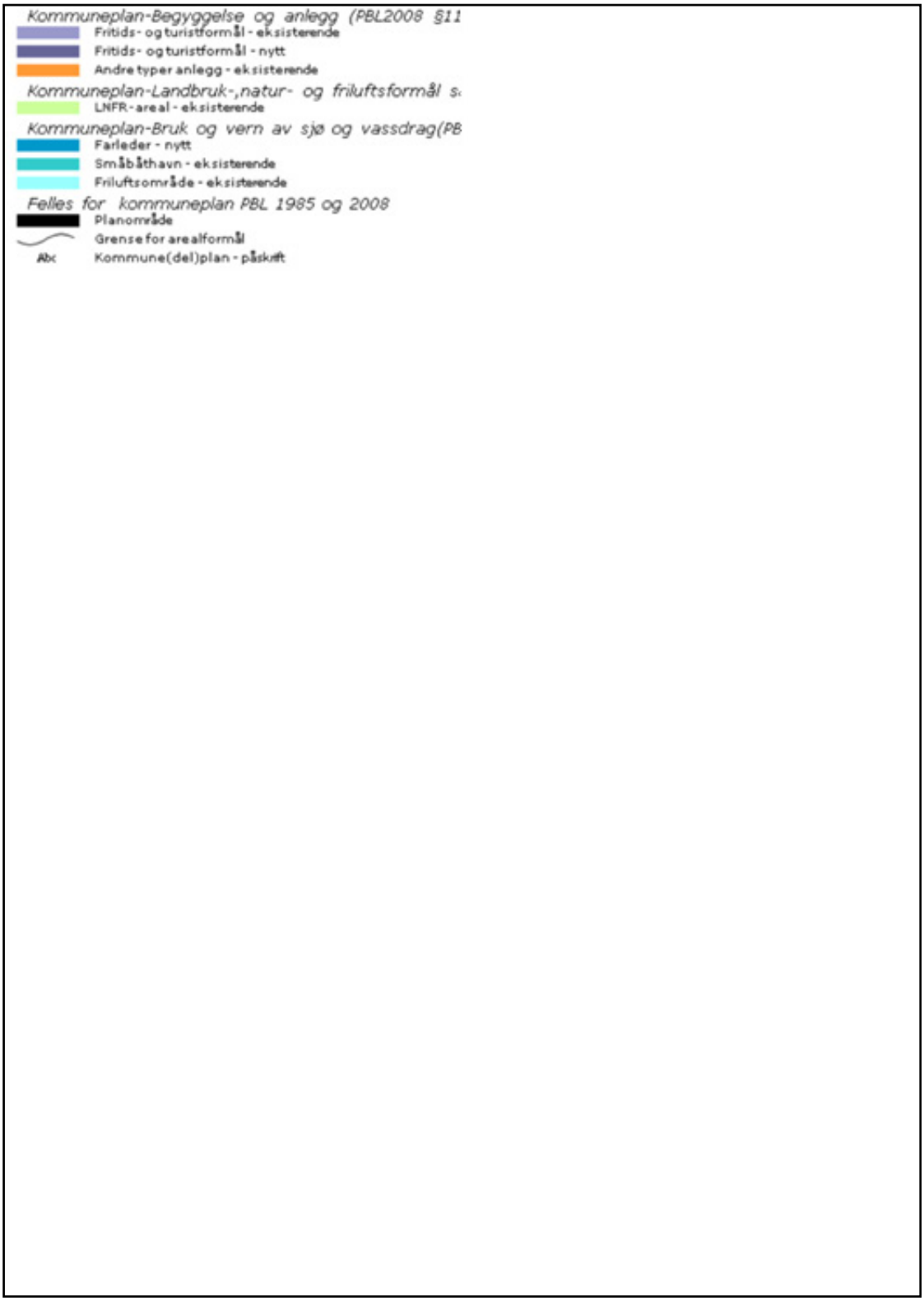
Ytre Ese 13, Gbnr. 312/12

Dato: 08.04.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 08.04.2026 17:29:31
Brukernavn: IDT001

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Person

Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
STRØM	ASTRID		49	K	Bosatt	15.01.1977

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	LUNDSVÅGEN 15 B	4083	HUNDVÅG	17.05.2025

Du har søkt på: Knr.: 4640 Gnr.: 312 Bnr.: 12 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	**Ytre Ese 13**
Gatenr:	**20001**
Kommune:	**Sogndal**
Postkrets:	**6899 BALESTRAND**
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	**Oppdatert per:08.04.2026 kl. 17.29**

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER
Rettighetshavere til eiendomsrett:

2016/836450-1/200 14.09.2016 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 440 000
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: **STRØM ASTRID**
FØDT: 15.01.1977

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1985/1040-1/54 24.05.1985 — **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNDATA

1961/68-1/54 21.01.1961 — **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4640 GNR: 312 BNR: 3

2020/890296-1/200 01.01.2020 — **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1418 GNR: 12 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:	Esevik I	**Matrikkel-ført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etablerings-dato:	21.01.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 256,2 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	beregnet areal	**Nærings-gruppe:**	Bolig		

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4640/312/12	0,0
	MatrikkelfÃ¸rt:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.04.2015	Berørt	4640/312/3	0,0
	MatrikkelfÃ¸rt:	26.04.2015	Berørt	4640/312/12	0,0
			Berørt	4640/312/13	0,0
			Berørt	4640/312/15	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.01.1961	Avgiver	4640/312/3	0,0
	MatrikkelfÃ¸rt:		Mottaker	4640/312/12	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.06.1901	Avgiver	4640/312/12	0,0
	MatrikkelfÃ¸rt:		Mottaker	4640/370/4	0,0
Skylddeling	Forretning:	13.06.1893	Mottaker	1418/70/3	0,0
	MatrikkelfÃ¸rt:		Avgiver	4640/312/12	0,0

BYGNING

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ytre Ese 13	Bolig	243,5	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	106,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	243,5	Igangset. till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	243,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9933646			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		70,3		70,3			
H01	1	85,4		85,4			
L01		87,8		87,8			

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.07.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	77,0	Igangset. till.:	15.07.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.07.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	

Bygningsnr / løpenr: 9933646 / 1 Antall etasjer: 2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			38,0		38,0				
H01			39,0		39,0				

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ADRESSE

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet: Gårdsnr 312, Bruksnr 12 **Kommune:** 4640 Sogndal

Gatenummer: 20001

Adresse:
Veiadresse: Ytre Ese 13, gatenr 20001
6899 BALESTRAND

Grunnkrets: 607 Balestrand
Valgkrets: 5 Balestrand
Kirkesogn: 7091001 Balestrand

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Eigedomsmekling Sogn og Fjordane avd. Sogn EM 1

Oppdragsnr.
4000260031

Selger 1 navn
Astrid Strøm

Gateadresse
Ytre Ese 13

Poststed	Postnr
BALESTRAND	6899

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært lekasje på bad tidligere, men det er reparert og belegget er nytt.

Document reference: 4000260031

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Firmaet har lagt belegg på badegulvet

Arbeid utført av: Vik fargehandel as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt nytt gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktig kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv på kjøkkenet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i huset og noe råte i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4000260031

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet noen bord på kledning, vasket og malt huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4000260031

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4000260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

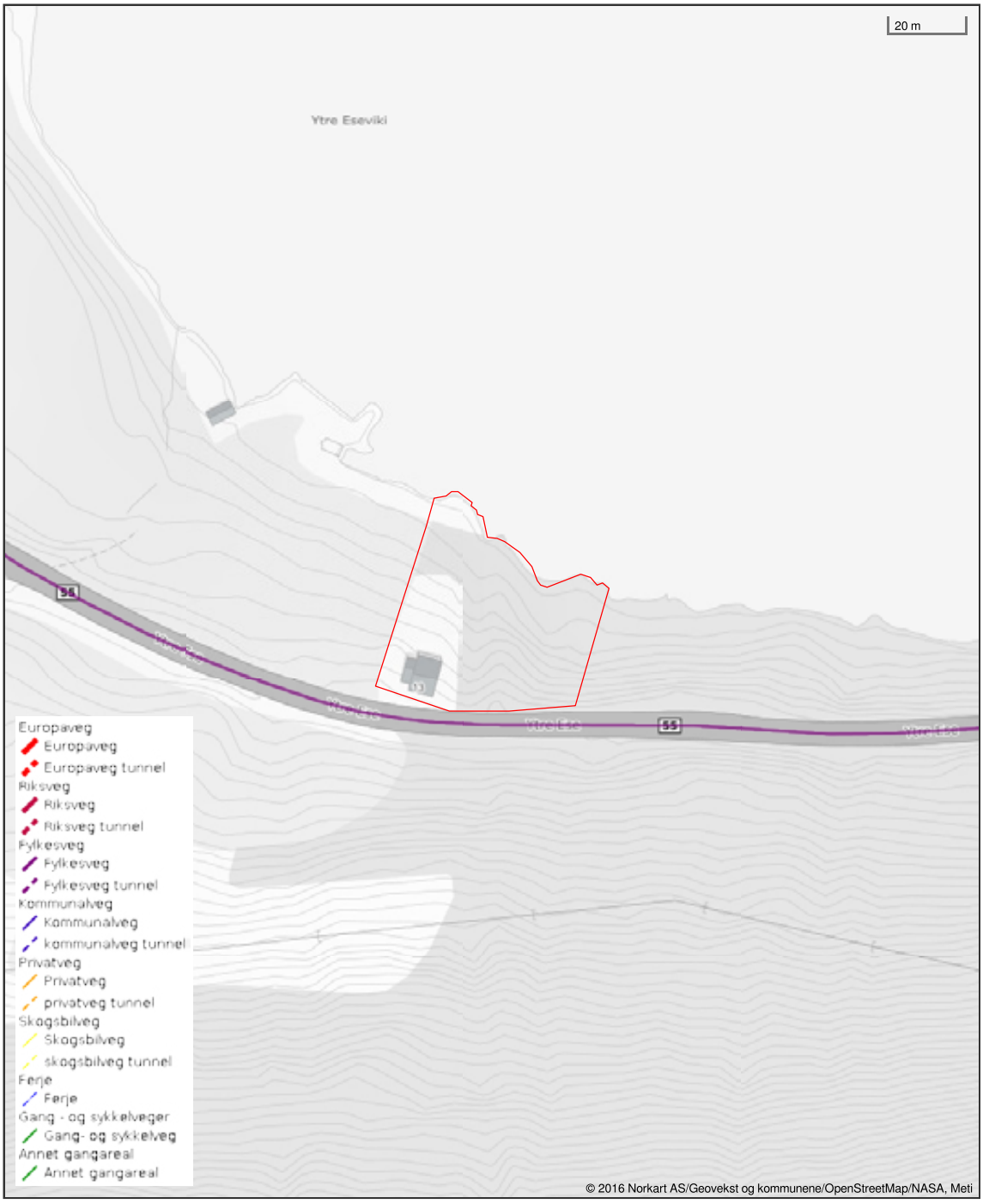
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Strøm	32b197e1039d0ffcef64731 79123d025dbc8973c	04.05.2026 07:16:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4000260031

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

Utskriftsdato: 05.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 4640 - 312/12//



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.

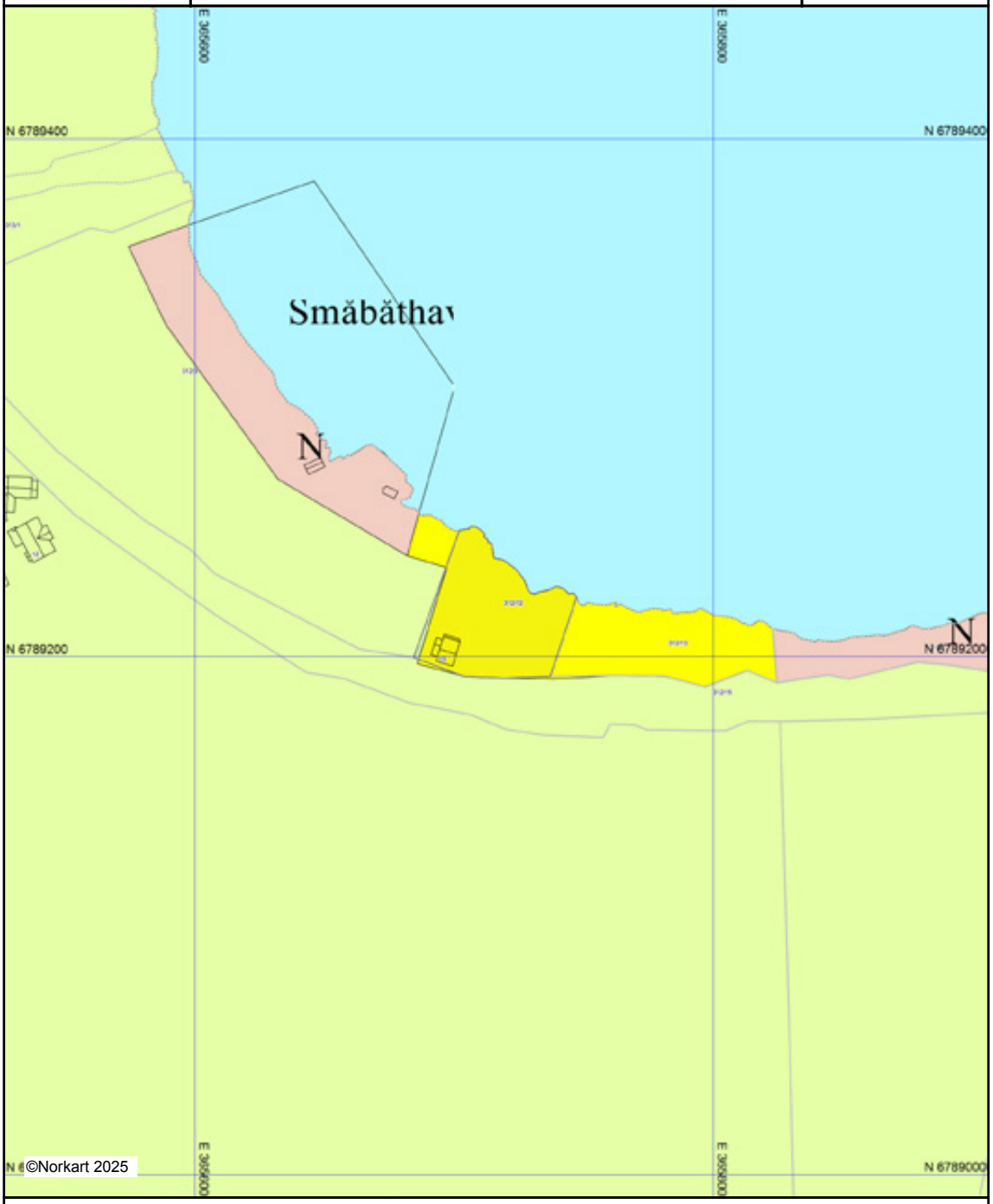
Sogndal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 312/12
Adresse: Ytre Ese 13
Dato: 05.03.2025
Målestokk: 1:2000

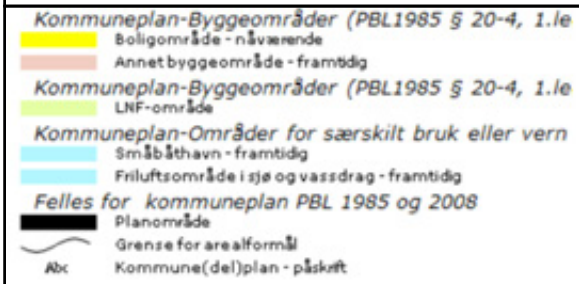
N

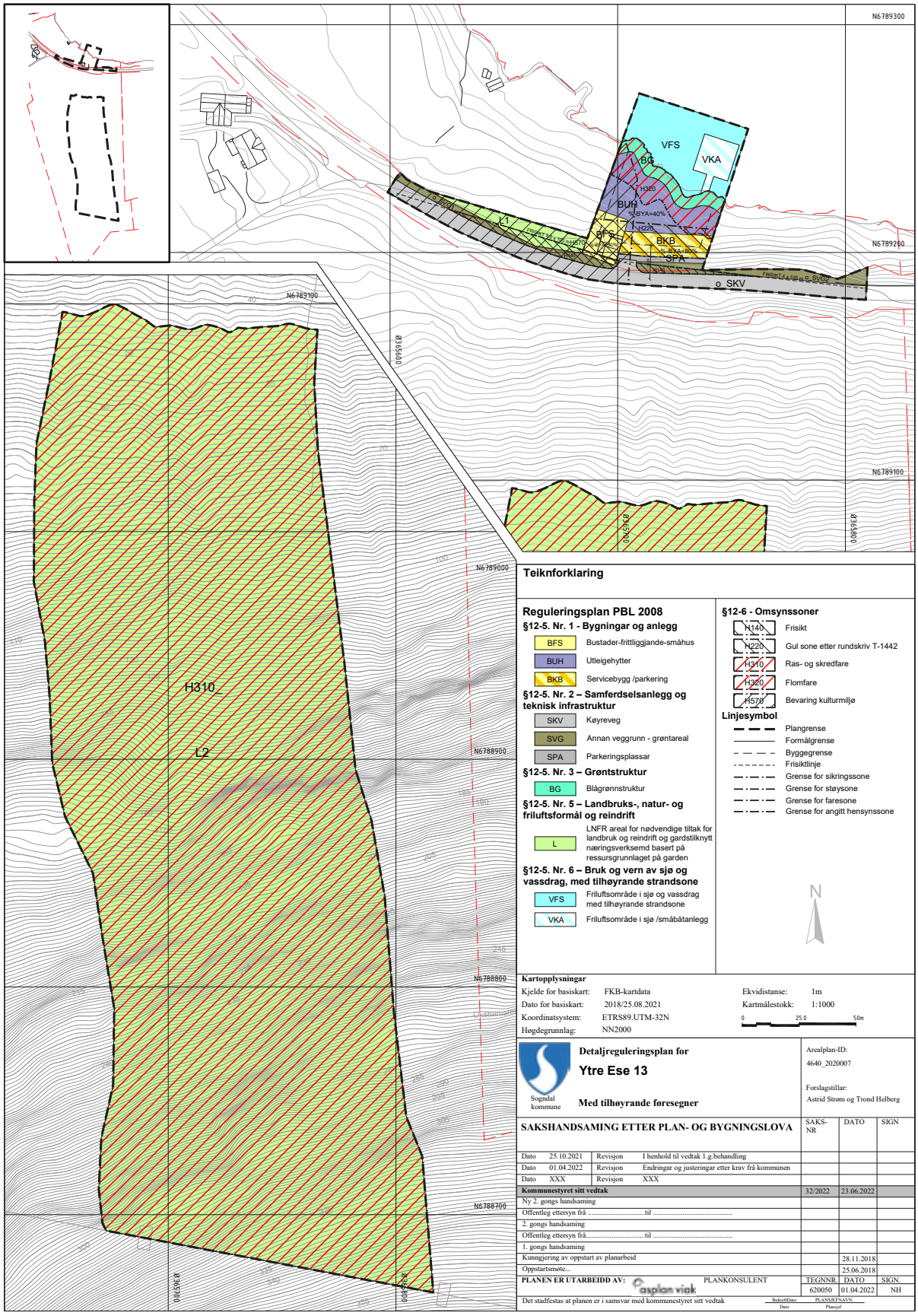
UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring





Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

- BFS – Bustader-frittliggjande-småhus
- BUH – Utleigehytter
- BKB – Servicebygg /parkering

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV – Køyreveg
- SVG – Annan veggrunn - grøntareal
- SPA – Parkeringsplassar

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

- BG – Blågrønnstruktur

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift

- L – LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

- VFS – Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- VKA – Friluftsområde i sjø /småbåtanlegg

§12-6 - Omsynssoner

- H140 – Frisikt
- H220 – Gul sone etter rundskriv T-1442
- H310 – Ras- og skredfare
- H320 – Flomfare
- H570 – Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone

N

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:	FKB-kartdata	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	2018/25.08.2021	Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		0 25.0 50m
Høgdegrunnlag:	NN2000		

Sogndal kommune

Detaljreguleringsplan for

Ytre Ese 13

Med tilhøyrande føresegner

Arealplan-ID: 4640_2020007

Forslagstillar: Astrid Strøm og Trond Helberg

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 25.10.2021 Revisjon I henhold til vedtak 1.g.behandling			
Dato 01.04.2022 Revisjon Endringar og justeringar etter krav frå kommunen			
Dato XXX Revisjon XXX			
Kommunestyret sitt vedtak	32/2022	23.06.2022	
Ny 2. gongs handsaming			
Offentleg ettersyn frå .....til			
2. gongs handsaming			
Offentleg ettersyn frå.....til			
1. gongs handsaming			
Kunngjering av oppstart av planarbeid		28.11.2018	
Oppstartsmøte...		25.06.2018	

PLANEN ER UTARBEIDD AV: asplan viak PLANKONSULENT	TEGNNR	DATO	SIGN.
	620050	01.04.2022	NH

Det stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak — Bekreftl.Dato / PLANSJEFNAVN Plansjef

DAGBOKFØRT
24.05.85 1040
2[illegible]MAI85 01C40
SORENSKRIVAREN I
YTRE SOGN

F R Å S E G N

Underskrivne Astrid Ese eigar av eigedomen
gnr 12 bnr 12 i Balestrand kommune har fått løyve
til å føre opp tilbygg til bustadhus på
eigedomen 7.0 meter frå midtlinja av 13 HP 10 km 2.000
(tilbygg 10,0 m)

For meg sjølv og seinare eigarar av eigedomen vedtek eg dei vilkåra som er nemnde nedanfor:

1. Eg fråskriv meg eitkvart krav på skadebot frå det offentlege for skader som vert gjort på bygnaden skuld vegarbeid eller trafikk (og som er ei fylgje av at bygnaden ligg innanfor byggegrensa).

2. Bygnaden skal ikkje nyttast til andre formål enn det som søknaden om løyve lyder på.

3. Løyve til avkøyrsle frå vegen og kryssing av vegen med eventuelle leidningar skal det vera gitt samtykke til av vegstellet før arbeidet vert sett i verk.

4. Arbeidet må heller ikkje setjast i verk før denne fråsegna er godteken og underskriven av eigaren og er komen attende til vegkontoret i tinglyst stand for søkjaren si rekning.

   NB: I dei tilfella at søkjar og eigar ikkje er ein og same person, må både søkjar og eigar skriva under på fråsegna.

   Fråsegna må underskrivast i 2 eksemplar.

5.

Balestrand 20/4-1985 den den

Eigaren av eigedomen si underskrift

Astrid Ese.

Søkjaren si underskrift

Astrid Ese.

enova

Energiattest

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Energi

Ytre Ese 13, 6899 BALESTRAND

Detaljering

Ytre Ese 13, 6899 BALESTRAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Tiltak 3: Randsonelsolering av etasjeskillere

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Bk/fa avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Tiltak 5: Montere blafreszeld på kjøkkenventilator

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

YTRE ESE 13

Nabolaget Balestrand/Thue - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Ese ytre — 1 min
Linje 820, 821 — 0.1 km

Sogndal lufthavn Haukåsen — 1 t 38 min

SKOLER

Sagatun skule (1-10 kl.) — 3 min
117 elever, 10 klasser — 3 km

Sygna vidaregåande skule — 4 min
170 elever, 11 klasser — 3.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

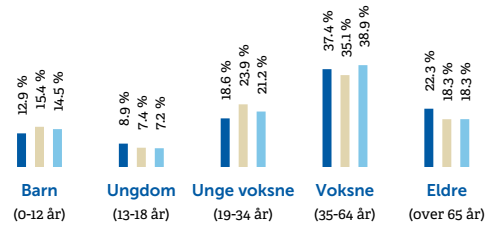
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Balestrand/Thue	831	463
Sogndal kommune	12 097	6 670
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sagatun barnehage (1-5 år) — 3 min
43 barn — 3 km

Nybø barnehage (0-5 år) — 1 t
49 barn — 24.1 km

Askedalen barnehage (0-5 år) — 1 t 2 min
35 barn — 25.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Balestrand — 2 min
Post i butikk, PostNord — 2.1 km

Joker Balestrand — 3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

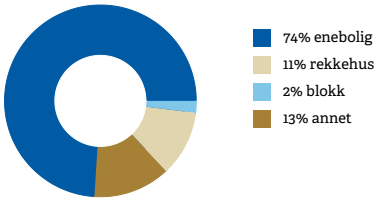
TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

SPORT

Sygna vidaregåande skule Aktivitetshall	**18 min** 1.4 km
Kreklingen stadion Fotball, friidrett	**2 min** 2.2 km
Systrening	**1 t 2 min**

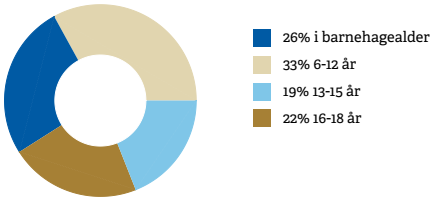
BOLIGMASSE



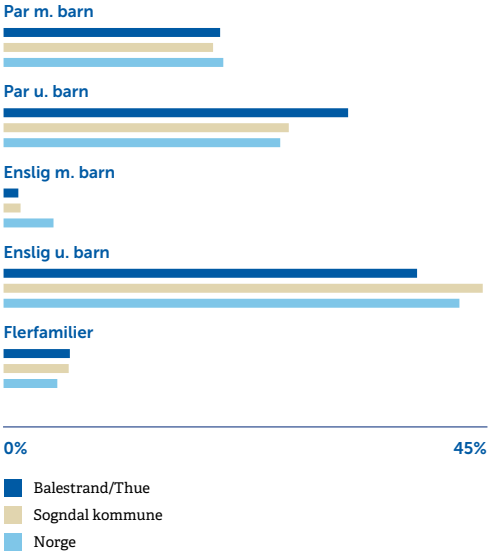
VARER/TJENESTER

Apotekutsalg (Coop Prix Hermans...	**1 t 1 min**
Vik Vinmonopol	**1 t 26 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



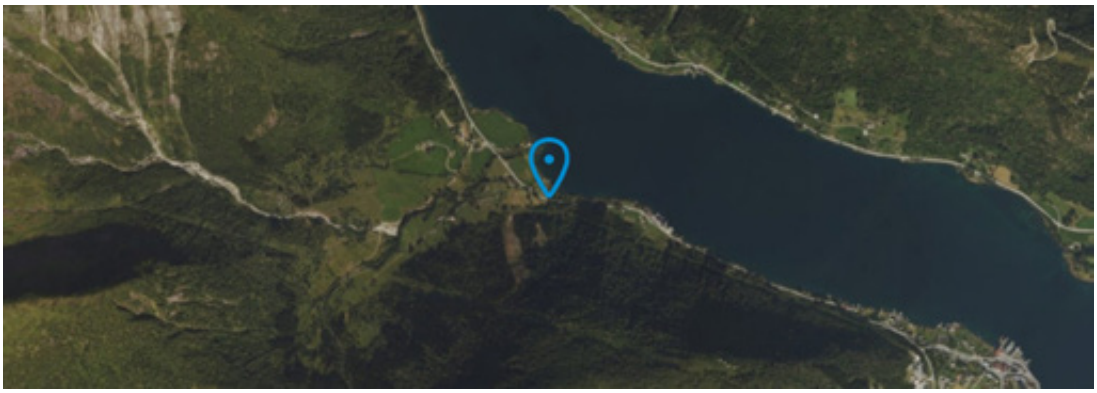
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

Boligselgerforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.

Forsikringsselskap: SCOR Europe SE, Newline Europe Versicherung AG

Produkt: Boligselgerforsikring

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

✓ Selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.
✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt.
✓ Beskytter deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

✗ Salg etter bustadoppføringslova
✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet.
✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.
✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål.
✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo

Er det noen begrensninger i dekningen?

! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000.
! Feil ved arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper.
! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen.
! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000, -

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Med Boligkjøperforsikring fra HELP får du advokathjelp i inntil 5 år etter boligkjøpet.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten kjenner hvilke feil som gir erstatningskrav

Vi tar saken for deg, hele veien, og uten økonomisk risiko

Med Boligkjøperforsikring PLUSS får du en utvidet advokatforsikring

- Samme dekning som Boligkjøperforsikring.
- Samboerkontrakt, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske kontrakter

Hva koster det?

Andelsbolig/ aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet/ rekkehus	9 200 kr
Ene-/tomannsbolig, tomt	13 700 kr

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.

Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekka kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel "**kontakt meg!**" i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

”

Det viktigaste for meg er å forstå kva kunden treng, og finne løysingar som passar livet deira.

- Randi

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande. **Randi** eller ein av dei andre rådgjevarane i Sogndal vil hjelpe deg trygt gjennom kvart steg på vegen.

Du finn oss der du føler deg heime.

Avtal eit møte med oss når det passar deg. Ring: 57 82 97 00 eller gå inn på **ssf.no**

SpareBank 1
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Ytre Ese 13, 6899 BALESTRAND
Gnr 312, bnr 12, , i Sogndal kommune.
Oppdragsnr. 4000260031 / Stine Thue

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 4000260031
Sist oppdatert 03.05.2026

Stine Thue
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 977 07 673
E-post: Stine.thue@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Sogn
Hovevegen 6, 6856 SOGNDAL

Eiendomsmegler1.no