

Nesbøvegen 33

LOEN

notar



Prisantydning Kr 1 990 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 32/55 kvm Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Nesbøvegen 33

Stemningsfull fritidsbolig i Loen | Naturskjønt område med nærhet til Lodalsvatnet | Peis |

Adresse	Nesbøvegen 33 6789 LOEN
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 50 840,-
Totalpris	Kr 2 040 840,-
BRA-i/BRA Total	32/55 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1973
Soverom	1

Drømmer du om et fristed omgitt av storslått vestlandsnatur? Denne hytten ligger idyllisk til i Loen, kjent for sine majestetiske fjell, glitrende fjord og rike friluftsmuligheter året rundt. Her kan du nyte stillheten, den friske fjellufta og en utsikt som virkelig setter spor.

Hytten byr på en lun og innbydende atmosfære, perfekt for både avslapning og sosiale stunder med familie og venner. Området gir umiddelbar tilgang til flotte turstier, toppturer, skiaktiviteter og naturopplevelser i verdensklasse. Samtidig er Loen et attraktivt reisemål med fasiliteter som Via Ferrata, Loen Skylift og koselige serveringssteder.

Dette er et sted hvor du kan senke skuldrene, skape minner og nyte det beste av det naturen har å by på!

Velkommen til en hyggelig visning.

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedreliid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	79

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













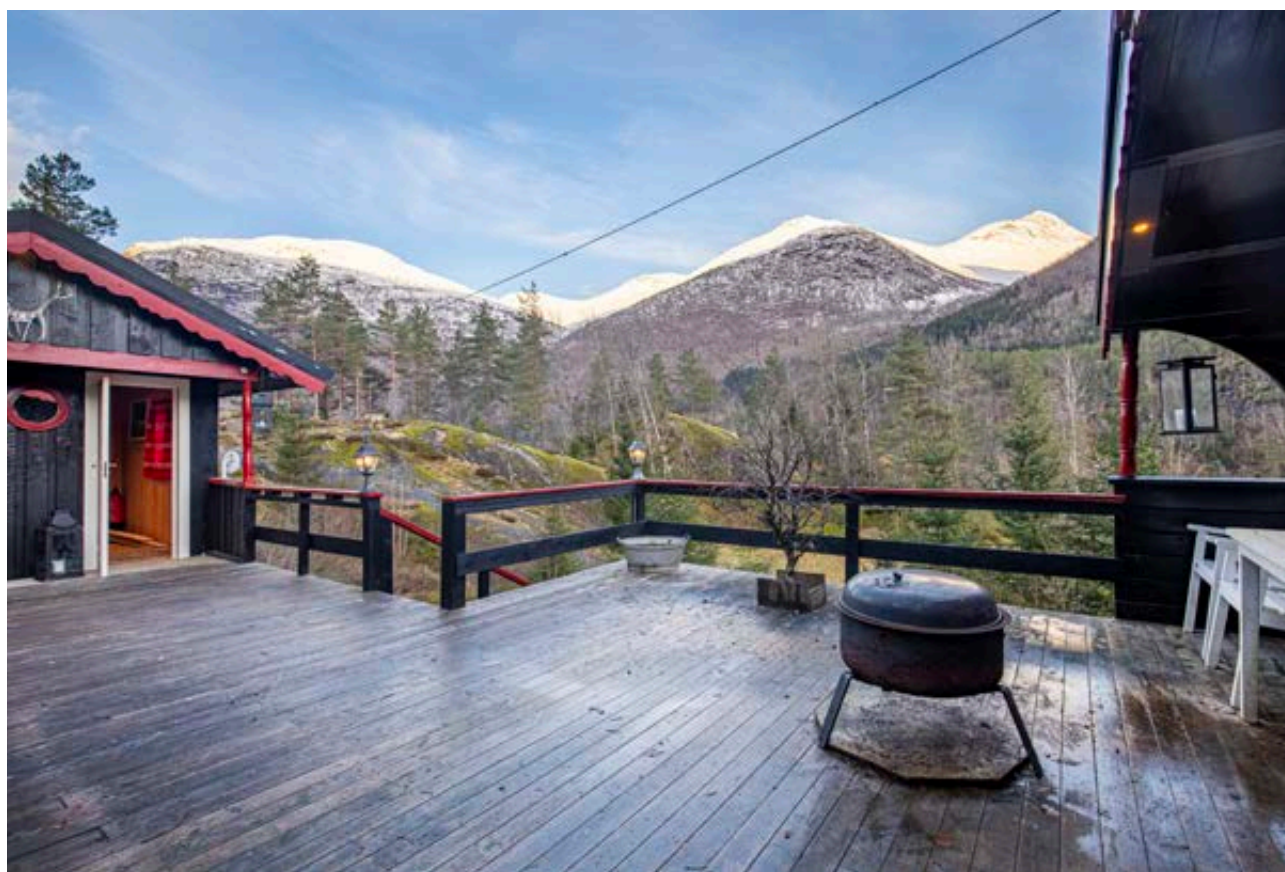














Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger vakkert til på Sæten i Loen, med kort avstand til strandsonen ved Lovatnet, omtrent 300 meter unna. Dette gir enkel tilgang til naturskjønne omgivelser og muligheter for friluftaktiviteter ved vannet.

Området er regulert under kommuneplanens arealdel, som ble endelig vedtatt 2. mai 2006. Dette sikrer at området er godt planlagt og tilrettelagt for fritidsboliger.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nesbøvegen 33, 6789 LOEN

OPPDRAKSNUMMER

3-0152/25

SELGER

Ronny Karsten Ekornås

MATRIKKE

Gårdsnummer 80, bruksnummer 7, festenummer 5, , ideell andel 1/1.

i Stryn kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.

Laveste karakter må legges til grunn.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt på 1.450 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er relativt bratt, hellende mot nordøst.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 2 000,-

INNLSNINGSVILKÅR FESTEKONTRAKT

Rett til innløsning jfr. Lov om tomtefeste § 32. Rett til innløsning av festetomt til bustadhus og fritidshus. Festeren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida om ikkje

kortare tid er avtalt eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått to nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått ti nye år

Tomtefesteloven regulerer innløsningstidspunkt, og innløsningssummen, som skal settes på eiendommen: Hovedregelen er at prisen skal settes til 25 ganger festeavgiften, eller så kan bortfester kreve 40 prosent av råtomtverdien ved innløsning, i stedet for 25 ganger festeavgift.

FESTEKONTRAKT DATERT

04.11.1983.

FESTETID

Hjemmelshaver til grunn er: Ragnar Sæten

Hjemmelshaver til festet er: Ronny Karsten Ekornås

Definisjonen av en festkontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til hus/fritidshus som tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier(bortfester). Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med huset/fritidseiendommen på festetomten. Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

Årlig festeavgift: Kr. 2 000,-.

Regulering av festeavgiften: "Den årlige avgifta skal seinare endrast etter prisindeksen for kvart ---10--- år".

Festeavtalen utløper: 80 år (fra 04.11.1983)

Særlige forhold i avtalen (innløsning, forlengelse) for innløsning: "Skulle festaren ønske festet oppløyst før festetida er ute, har grunneigaren første rett til å kjøpe dei hus som står på stykket. Det samme gjeld og når festetida er ute, men festaren skal ha rett om han ønsker det, å halde fram etter den tid med ny festekontrakt".

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.12.2025. utført av Jan Norvald Jønsson.

BYGGEÅR

1973

BYGGEÅTE

FRITIDSBOLIG - Utvendig

Oppført tidlig på 1970-tallet, med antatt byggeår i 1973 og tatt i bruk i 1975.

GRUNN OG FUNDAMENTER

Byggegrunnen består av fjell, og fundamenteringen er utført med en kombinasjon av grunnmur og betongpilarer. Løsmassene i området er beskrevet som morenemateriale. Grunnmuren er delvis synlig, supplert av pilarer i betong. Dreneringen stammer fra byggeåret 1973. Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Under bjelkelaget er det en krypkjeller med stubbegulv.

VEGGKONSTRUKSJON

Selve hytten har en tømmerkonstruksjon, mens tilbygget har stående bordkledning.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen har synlige takåser og panel. Taktekkingen på hovedtaket er av pappshingel, og på tilbygget er det banebelegg av papp. Det er ikke kjent hvordan takkonstruksjonen er oppbygget mellom panel og yttertak. Takrenner og nedløp er laget av plast.

VINDU OG DØRER

Bygningen har trevinduer med koblede glass og malte tredører.

ALTAN/VERANDA/TERRASSE

Eiendommen har en terrasse mot øst med gulv av impregnerte bord på bjelker og rekkverk med liggende bord. En sti og trapp i trevirke fører opp til terrassen. Mot vest finnes en annen terrasse oppbygget med bjelker og terrassebord, med rekkverk i tre, netting og vind-duk.

ANNEKS (1973)

Annekset er oppført på pilarer med bærebjelker og bjelkelag. Veggene er av bindingsverk, og takkonstruksjonen har sperrer. Utvendig har veggene stående bordkledning. Taktekkingen består av metallplater

på annekset og papptekking på utedo og utebod. Vinduene er trevinduer med enkle glass, og ytterdørene er enkle, malte tredører. Mellom utedo og annekset er det bygget en enkel bod.

TILSTANDSGRAD 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG:

- Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert takfotbeslag på tilbygg.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Vinduer: Det er ikke pakninger mellom vindu og karm, noe som kan føre til trekk.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrasse mot vest: Konstruksjonene har skjevheter. Kantbjelke mot sør har betydelig svikt og er nedbøyet.

INNENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Konstruksjonsvirke skal ha en vekt% på under 20. Ved befaring var det relativt mye nedbør, og høy luftfuktighet. Trevirke tar opp og avgir fuktighet i i forhold til omliggende

relativ luftfuktighet, så måling er noe usikker. Ved verdi over 20 er det risiko for fuktskade.

KJØKKEN:

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Ventilasjon: Det er ikke annen ventilasjon enn igjennom vindu og dører.
- Elektrisk anlegg: Eier har selv lagt opp strøm til utelys.

TOMTEFORHOLD:

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er begrenset mulighet å kontrollere hele grunnmur/ fundamenter.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengforhold - 2: Eiendommen ligger i rasfarlig/ skredutsatt område. Se vedlagt tabell vedr. ras og skredfare.

TILSTANDSGRAD 3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

- Takteking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og på undertak.

Takfotplater har løsnet fra takfotbeslag. På tilbygg er det synlige spiker ved takfot, som vil føre til lekkasje. Undertak er heller ikke avstivet tilstrekkelig ved takfot.

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonen med sti i trevirke er noe glatt ved befaring, og mangler sikring på sidene. Den heller en del både i gangretning og sidevegs. Trapp har kun håndløper på ene side uten rekkverk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Utstyr for varsling og slukking av brann: Det er et brannslukkingsapparat plassert i anneks. Vi anbefaler å kjøpe nye brannslukkingsapparat så begge bygningene har minst ett apparat.

- Anneks, bod, utedo - Utvendig tak: Synlige spor av fukt/ lekkasje ved luftkanal fra toalett. Overgang mellom takplater og papptekking har en ikke faglig god løsning (er ikke tett) og det er synlig spor etter lekkasje, spesielt ved vestvegg i utebod.

- Anneks, bod, utedo - Kryperom: En del av stubbgulvet med isolasjon har falle ned. Ved befaring var det vannpytter under annekset.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: maur på eiendom i skog mark området, hytte sted.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Veit ikke, firma i stryn.

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg på hytta,annexet.det bli gjort før eg to åver hytta.

Pkt. 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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, jeg bygget terrasse rundt hytta fram og bak mellom anneks og hytta.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Selger.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ligger på bygslet jord, med bonden.

Kommentar fra selger: Bare at dette er en hytte som eg tok åver fra mine foreldre i 2020, veit ikkje mye om den i bygge fassen, bare at vi har brukt den som hytte i mange år og at dette er ikkje et hus ei hytte på tunnet, der hva noen spørsmål som jeg hadde vansklieg og svare på sjeive gulv, og div det veit eg ikkje men det kan være mange ting som er ikkje som et hus bolieg, dette er en hytte i skog og mark.den blir ikkje solgt uten nye eier forstar dette.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Kommuneplan for Stryn kommune viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stryn kommune.

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

I henhold til festekontrakten følger det 1 parkeringsplass med tomte og rett til å bruke veg til og fra stykket.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Bygningen har ikke innlagt vann.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsbolig.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1973.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Bygningstegninger av fritidsboligen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Hytten har et tilbygg som er brukt som gang/tyttergang, som ikke er søkt om. Terrassen eller annekset er heller ikke søkt om.

Iht. matrikkelen er annekset registrert, men kommunen har ikke sendt over annen dokumentasjon på at bygningen er godkjent.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel

(rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg. NGU aktsomhet kart for radon, så er det moderat til lavt radon forekomster i området.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

BRA-i 32 kvm: Gang, stue/kjøkken og soverom
TBA 55 kvm: Terasse og balkongareal

Anneks, bod, utedo:

BRA-e 23 kvm: Gang, bod, soverom, vaskerom, utebod og utedo

STANDARD

FRITIDSBOLIG – Innvendig

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er ingen ventilering fra kjøkken bortsett fra gjennom vindu.

INNENDIG OVERFLATER

Gulv: Gulv av furu.

Vegger: Synlig tømmer. I gangen er det synlig tømmer mot hytten og panel på de andre veggene.

Himling: Trepanel. I gangen har taket plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og dører.

- Elektrisk anlegg: Åpent elektrisk anlegg fra 1973.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i annekset. Det foreligger kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer. Eier har selv lagt opp strøm til utelys.

- Branntekniske forhold: Det er et brannslukningsapparat plassert i anneks. Boligen har røykvarsler.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er

avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Følgende løsøre medfølger:

Alt av inventar som står igjen på visning, følger salget.

AREALER

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 55 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Gang, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse- og balkongareal

ANNEKS, BOD, UTEDO

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Gang, bod, soverom, vaskerom, utebod og utedo

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

FRITIDSBOLIG

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ANNEKS

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

VERDITAKST

Kr 1 400 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Stryn kommune informerer om at det ikke ble fakturert for kommunale avgifter i 2024.

Renovasjon til Nordfjord Miljøverk kommer i tillegg.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Stryn kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 504,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomskatt for 2025 fordeles på 2 terminer iflg. opplysninger fra Stryn kommune.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 276 808,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 1 990 000,- (Prisantydning)

kr. 49 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 50 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 040 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

Heftelser i festerett:

1983/5462-4/56 14.11.1983 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Dvs: Fester har rett til gangvei fra snuplass til vannet.

Festeavgiften skal belastes i juli som forskuddsbetaling. Det følger 1 parkeringsplass med tomta og rett til å bruke veg til

og fra stykket, men må ikke komme bort på dyrka mark uten eiers samtykke. Vann kan tas i elva så lenge det ikke er til hinder for grunneier. Barskog som står på stykket er grunneiers eiendom, men festeren har rett til å bestemme hvor mye skog han vil ha stående på stykket. Skulle festeren ønske festet oppløst før festetiden er ute, har grunneier førsterett til å kjøpe de husene som står på stykket. Det samme gjelder og når festetida er ute, men fester skal ha rett om han det, til å fortsette etter den tid med ny festekontrakt. Utenom det som er nevnt i festekontrakten har fester ingen spesielle retter. Festekontrakt kan oversendes på etterspørsel.

GRUNNDATA

2020/1264591-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1449 GNR: 80 BNR: 7 FNR: 5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutur:

1983/5462-3/56 14.11.1983 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 23

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 24

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 25

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 26

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 27

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 28

Rettighet hefter i: KNR: 4651 GNR: 80 BNR: 29

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

16.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarer av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF

Epost: hn@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker

utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

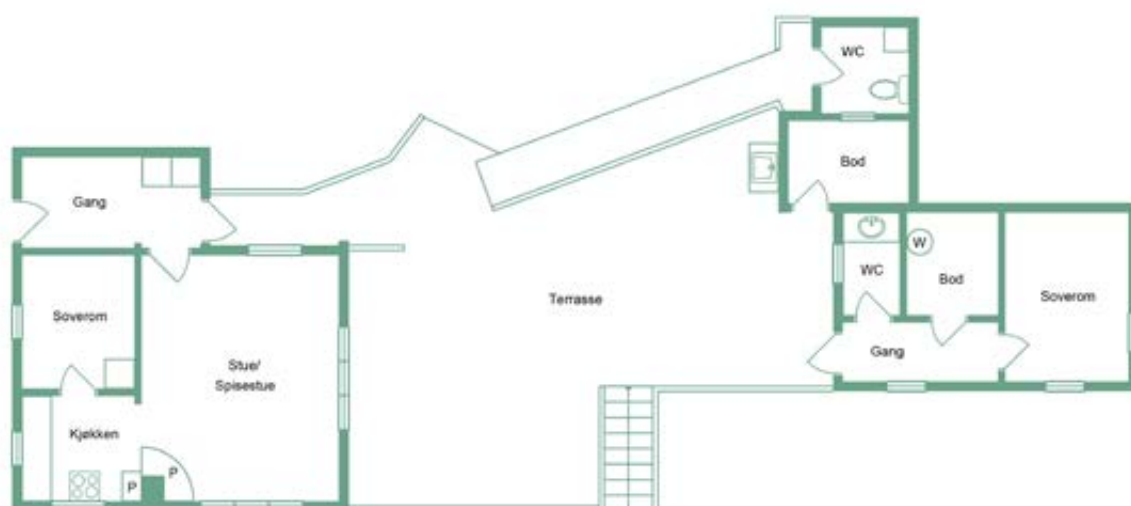
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Nesbøvegen 33

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NESBØVEGEN 33

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Festekontrakt
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nesbøvegen 33, 6789 LOEN
 STRYN kommune
 gnr. 80, bnr. 7, fnr. 5

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 22037-1118

Referansenummer: RJ1147

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Arne Skrede

Vår ref: Arne Skrede



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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

A. Skrede

Arne Skrede

Uavhengig Takstingeniør

arne@mulvik.no

959 31 103



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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen som er en "Honndalshytte" eller tilsvarende, er oppført tidlig på 1970 tal. Eksakt byggeår er uklart, nåværende eier tror den ble oppført i 1973. Iflg. matrikkel på eiendommen er den tatt i bruk i 1975.

Hytten fremstår som velholdt, og det samme gjør annekset, men det er noen TG 3, Takteking på begge bygningene bør skiftes, spesielt på anneks/ utebod/ utedo der det er tydelig lekkasje. De andre TG 3 blir en vurderings sak som ny eier må ta stilling til. Se for øvrig under konstruksjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløp er av plast. På selve hytten er det tømmerkonstruksjon. På tilbygget er det stående bordkledning. Takkonstruksjonen er med synlige takåser og panel. Hvorledes tak konstruksjonen er oppbygget mellom panel og yttertak er ikke kjent. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Det er malte dører i tre. Terrasse mot øst har gulv bygget opp med bjelker og impregnerte bord. Rakkverk med liggende bord. Til fritidsboligen er det bygget sti og trapp i trevirke og opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggen er synlig tømmer og innvendige tak har trepanel. I gangen er det furugulv, veggene har synlig tømmer mot hytten, og panel på de andre veggene, Innvendig tak har plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg. NGU aktsomhet kart for radon, så er det moderat til lavt radon forekomster i området. Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegolv. Tilfeldig fuktvotemåling i overflater viser verdier (vekt%) i konstruksjonen på verdier mellom 16 og 22%. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er ingen ventilering fra kjøkken bortsett gjennom vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann. Avløpsrør fra skylllekar er ført gjennom gulvet til krypekjeller. Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og dører. Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i Anneks

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Iflg NGU's Løsmassekart så er det: Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger. Den er sjelden mer enn 0.5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekart. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Dreneringen er fra 1973.

Fundament er delvis med grunnmur og delvis med pilarer i betong

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	32 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

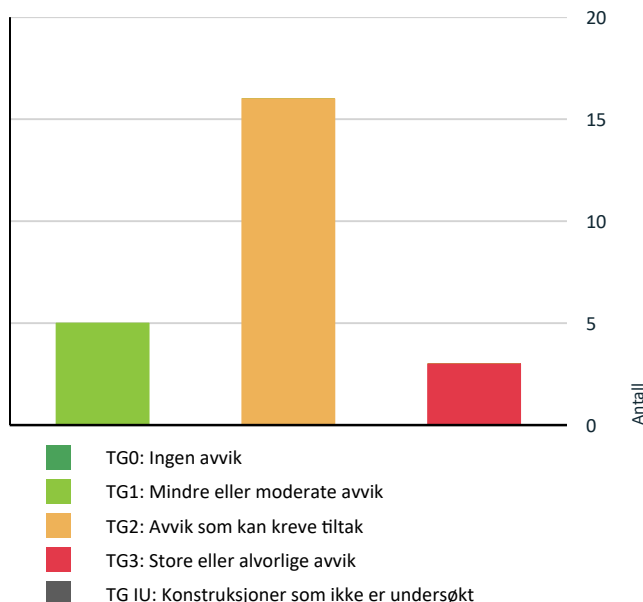
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks, bod, utedo

- Det foreligger ikke tegninger

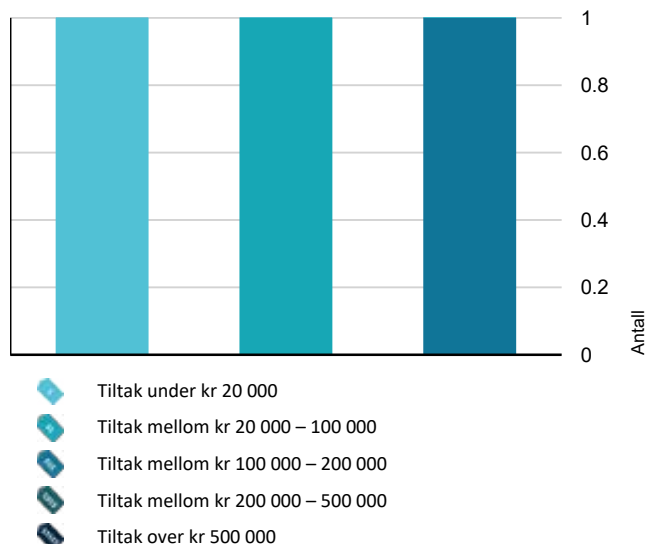
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 anneks, etc er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av anneks på grunn av arealmåling. Det er likevel under punktet "avvik" i beskrivelse påpekt de avvikene som ville gitt TG 3 i en tilstandsrapport. Kostnader på avvik er tatt med på tilsvarende kostnader på fritidsbolig.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse mot vest [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold - 2 [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Nøyaktig byggeår er litt uklart.

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Takfotplater har løsnet fra takfotbeslag. På tilbygg er det synlige spiker ved takfot, som vil føre til lekkasje. Undertak er heller ikke avstivet tilstrekkelig ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert takfotbeslag på tilbygg.
Eventuelle krav om sikker tilkomst fra feier må etterkommes.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takfotbeslag bør monteres dersom tak blir skiftet
Eventuelle krav om sikker tilkomst fra feier må etterkommes.

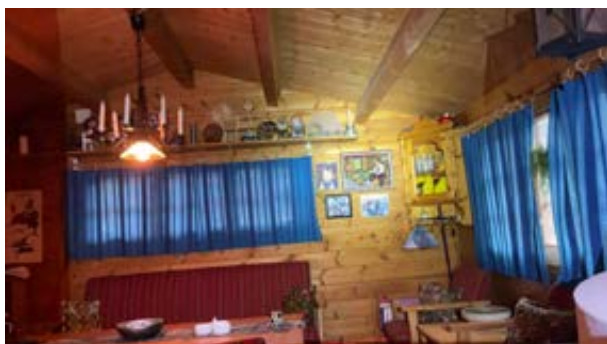
TG 1 Veggkonstruksjon

På selve hytten er det tømmerkonstruksjon. På tilbygget er det stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er med synlige takåser og panel. Hvorledes takkonstruksjonen er oppbygget mellom panel og yttertak er ikke kjent.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke pakninger mellom vindu og karm, noe som kan føre til trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere pakninger. Justering av enkelte vinduer må påregnes..



TG 2 Dører

Det er malte dører i tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot øst har golv bygget opp med bjelker og impregnerte bord. Rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:

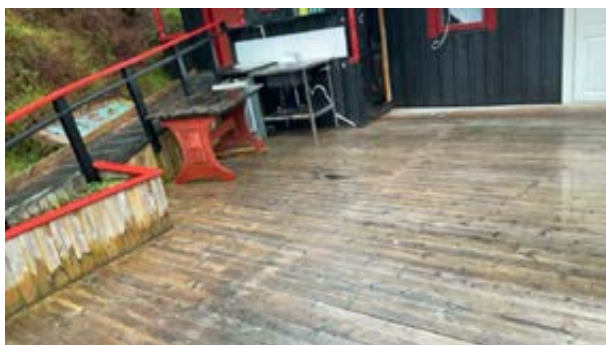
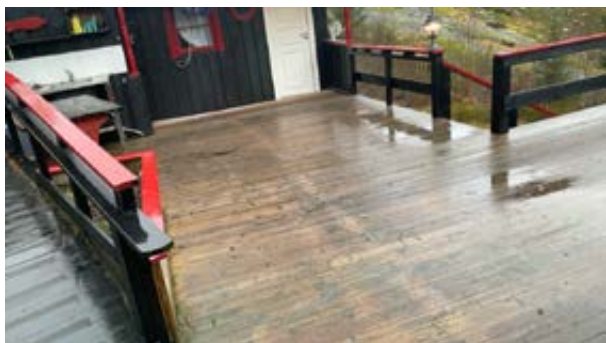
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Til fritidsboligen er det bygget sti og trapp i trevirke og opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonen med sti i trevirke er noe glatt ved befarings, og mangler sikring på sidene. Den heller en del både i gangretning og sidevegs. Trapp har kun håndløper på ene side uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefaler vi å montere rekkverk, der fallhøyde er 50 cm, eller mer. Dagens forskrifter er minimum 90 cm. høyde på rekkverk, og åpninger kan være maks. 10 cm. Rekkverk skal være utført slik det ikke er mulig å klatre i, dvs. ved liggende rekkverk kan ikke åpninger være mer enn 3 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrasse mot vest

Terrasse mot vest er oppbygget med bjelker og terrassebord, Rekkverk i tre med netting og vind-duk.

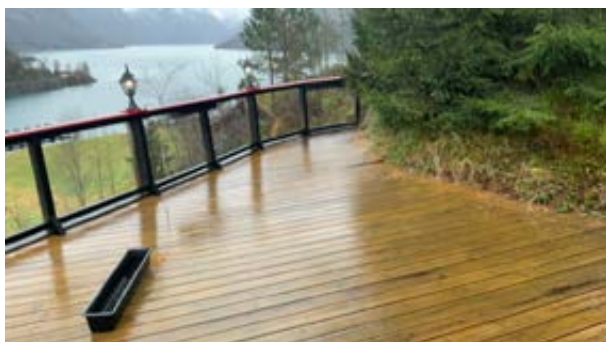
Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Kantbjelke mot sør har betydelig svikt og er nedbøyet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene er synlig tømmer og innvendige tak har trepanel. I gangen er det furugulv, veggene har synlig tømmer mot hytten, og panel på de andre veggene. Innvendig tak har plater



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

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.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg. NGU aktsomhet kart for radon, så er det moderat til lavt radon forekomster i området

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For eksisterende fritidsboliger som ikke leies ut, er det ikke et lovpålagt krav om å måle radon, men det anbefales på det sterkeste. DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) anbefaler generelt at tiltak vurderes dersom radonnivået er over 100 Bq/m³, og at det aldri bør overstige 200 Bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Vi anbefaler at ild-seder og pipe blir kontrollert av fagkyndig/ feier.



Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegolv. Tilfeldig fuktkvotemåling i overflater viser verdier (vekt%) i konstruksjonen på verdier mellom 16 og 22%.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konstruksjonsvirke skal ha en vekt% på under 20. Ved befaring var det relativt mye nedbør, og høy luftfuktighet. Trevirke tar opp og avgir fuktighet i i forhold til omliggende relativ luftfuktighet, så måling er noe usikker. Ved verdi over 20 er det risiko for fuktskade.

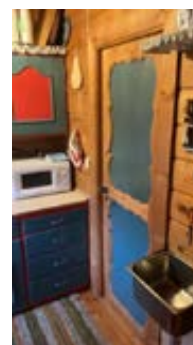
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken bortsett gjennom vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Avløpsrør fra skyllekar er ført gjennom gulvet til krypekjeller



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke annen ventilasjon enn igjennom vindu og dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om det skal settes inn ventiler i oppholdsrom.

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.

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

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i Anneks

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.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har selv lagt opp strøm til utelys
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Generelt vil vi anbefale en el-kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved eventuelle oppussing og endringer.

Utstyr for varslings og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Det er et brannslukningsapparat plassert i anneks. Vi anbefaler å kjøpe nye brannslukningsapparat så begge bygningene har minst ett apparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Iflg NGU's Løsmassekart så er det: Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger. Den er sjelden mer enn 0.5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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.

Grunnmur og fundamenter

Fundament er delvis med grunnmur og delvis med pilarer i betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset mulighet å kontrollere hele grunnmur/ fundamenter.

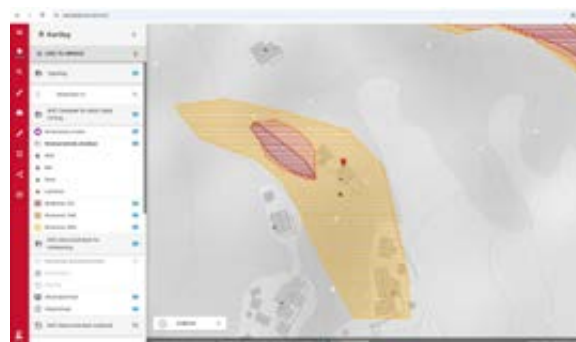
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man bør følge med om det blir settinger eller sig i bygget



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vegetasjon bak tilbygg bør fjernes, da det kan føre til fuktskade i bordkledning.



TG 2 Terrenforhold - 2

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Se vedlagt tabell vedr. ras og skredfare.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Anneks, bod, utedo



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Annekset er oppført på pilarer og med bærebjelker og bjelkelag. Veggene er av bindingsverk og takkonstruksjon med sperrer. Det er bygget en enkel bod mellom utedo og annekset.



Pæler av gamle telefonstolper



Utvendige forhold

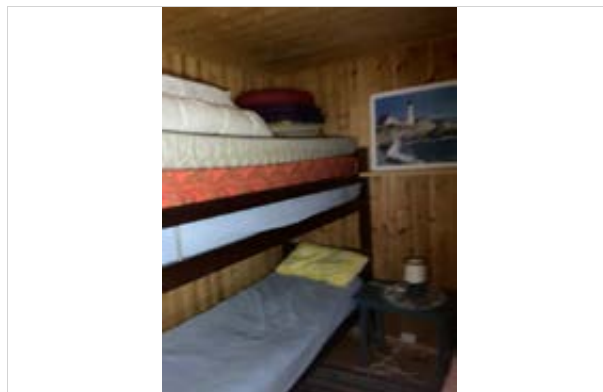
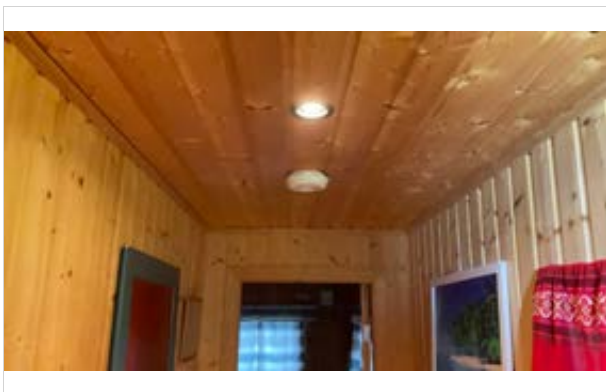
Taktekking er med metallplater på selve annekset, og papptekking på utedo og utebod. Utvendig har veggene stående bordkledning. Vindu er trevindu med enkle glass. Ytterdører er enkle malte tredører.



Ingen faglig anbefalt løsning på overgang.

Innvendige forhold

Innvendige vegger og tak har panel, og på gulvet er det gulvbord. Innvendige dører er fyllingsdører.



Tekniske installasjoner

Det er felles sikringsskap med fritidsboligen, som er plassert i annekset. Det er lagt inn "sommervann" fra en elv. Rørøpplaget er stort sett med hageslanger. Avløpsrør fra vask på vaskerom går ned igjennom gulvet.



Spesialrom

Vaskerom med innredning og vaskeservant.

Vurderte avvik på annekset.

Utvendig tak: Det er synlige spor av fukt/ lekkasje ved luftkanal fra toalett. (TG 3) Overgang mellom takplater og papptekking har en ikke faglig god løsning (er ikke tett) og det er synlig spor etter lekkasje, spesielt ved vestvegg i utebod. (TG 3)

Kryperom: En del av stubbgulvet med isolasjon har falle ned. (TG 3) Ved befaring var det vannpytter under annekset. Kryperommet er godt luftet, men en bør tilstrebe å få grøftet vannet på utsiden av kryperommet.

Vegetasjons bak utedo ligg helt inntil veggen, med risiko for fuktskade på bordkledningen. Vegetasjon bør renses bort fra bordkledningen.

Ytterdører og vindu: En må påregne noe justering på disse.



Taktro er fuktige på underside, trolig som følge av lekkasje i gjennomføring av kanal.



Overgang mellom papp tekking og takplater



Stubbgulv og isolasjon har falle ned,



Vegetasjon helt inn til bordkledning

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

32 m²/32 m²

Fritidsbolig: Gang, Stue/kjøkken, Soverom

Andre bygg: Anneks, bod, utedo

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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 uten fradrag

1 400 000

Fradrag for festet tomt

-

20 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 984	14.11.2023	Kr. 984	Kr. 20 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nesbøvegen 39 ,6789 LOEN 28 m² 1982 3 sov	25-10-2023	1 670 000	1 580 000		1 580 000	56 429
2 Nesbøvegen 49 ,6789 LOEN 121 m² 1975 4 sov		4 800 000				38 710
3 Tverrfjellsvegen 258 ,6783 STRYN 97 m² 1978 3 sov		2 850 000				29 381
4 Tverrfjellsvegen 258 ,6783 STRYN 97 m² 1978 3 sov	04-12-2025	2 850 000	2 720 000		2 720 000	28 041
5 Garlidvegen 81 ,6783 STRYN 52 m² 1978 2 sov	26-03-2023	1 450 000	1 450 000		1 450 000	27 885
6 Laukivegen 47 ,6788 OLDEN 57 m² 1982 3 sov	28-09-2025	1 300 000	1 410 000		1 410 000	24 737
7 4651-49/58/0/0 384 ,6783 STRYN 51 m² 1989 3 sov	28-06-2018	1 300 000	1 150 000		1 150 000	22 549

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	1 500
Forsikring er stipulert til kr.	Kr.	5 000
Administrasjon og vedlikehold er stipulert til	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Terrasse	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 510 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000

Anneks, bod, utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Anneks, bod, utedo	Kr.	260 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 460 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

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

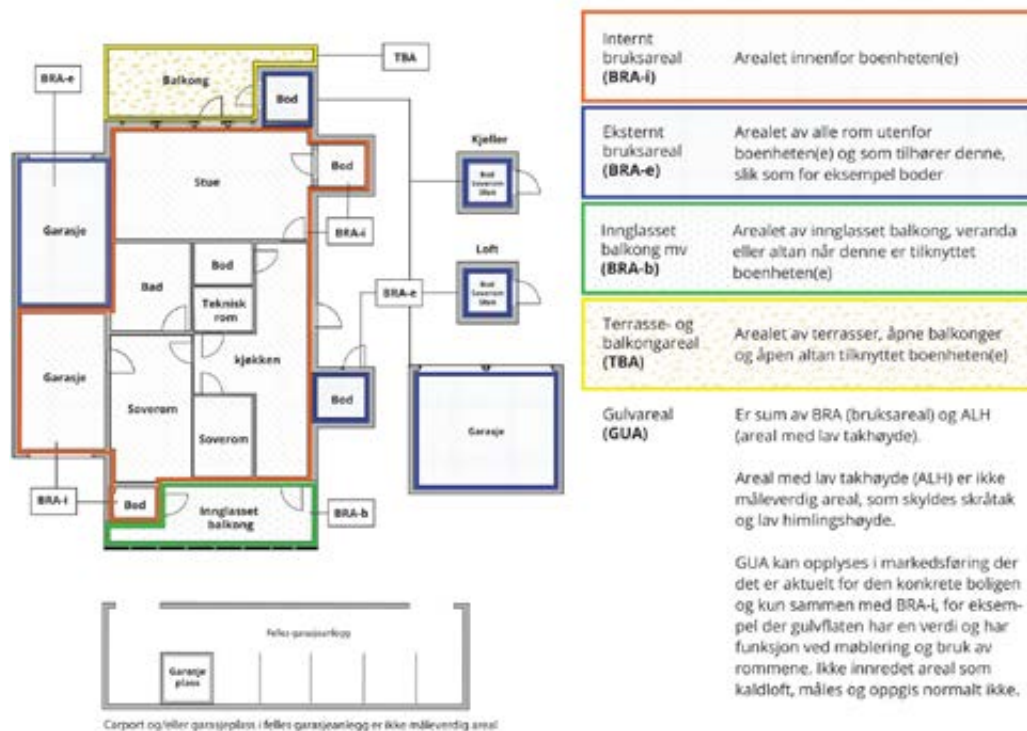
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	32			32	55
SUM	32				55
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Terrasser er omtrentlig oppmålt da det ville tatt uforholdsmessig med tid.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Utfra dagens krav er det ikke nok dagslysflate.

Anneks, bod, utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, bod, soverom, vaskerom, utedod, utedo	

Kommentar

BRA-e er satt utfra fritidsbolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Dagslysflate er ikke vurdert.

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)
Fritidsbolig	32	0
Anneks, bod, utedo	13	10

Kommentar

Anneks, bod, utedo

Bod, utebod og utedo er regnet som sekundær rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Arne Skrede	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4651 STRYN	80	7	5	0	1450.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Nesbøvegen 33		14.11.1983		14.11.2033		14.11.2063	
Hjemmelshaver							
Ekornås Ronny Karsten							
Kommentar							
Beregnet årlig festeavgift er kapitalisert festeavgift fra 1983, som den gang var kr. 300.-							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, som er en festetomt ligger fint til på Sæten i Loen med kort avstand til strandsona (ca.300 meter) til Lovatnet. Det er ca 200 meter gangavstand over dyrket mark fra parkeringsplass. Det antas at dette er avtalt med grunneier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter (grunnboken)

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Planidentifikasjon: 2006KP01. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 02.05.2006. Plan navn: Kommuneplanen sin arealdel - hovudkart

Om tomten

Tomten er relativt bratt, hellende mot nordøst.

Tinglyste/andre forhold

Festekontrakt tinglyst 14/11-1983 på 80 år. Samme dato er det tinglyst veirett og parkering. Festeavgift i 1983 var kr. 300 pr. år. Iflg SSB sin priskalkulator tilsvarer dette ca. 1040 pr. år. Det antas at det kan videreføres til ny eier, men dette må avklares med grunneier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Pr. telefon og e-post	Gjennomgått		Nei
NVE Aktsomhetskart		Tabell er vedlagt	Gjennomgått		Ja
Offentlige planer		Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Rettigheter		Grunnbok	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 dampsperring 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RJ1147>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

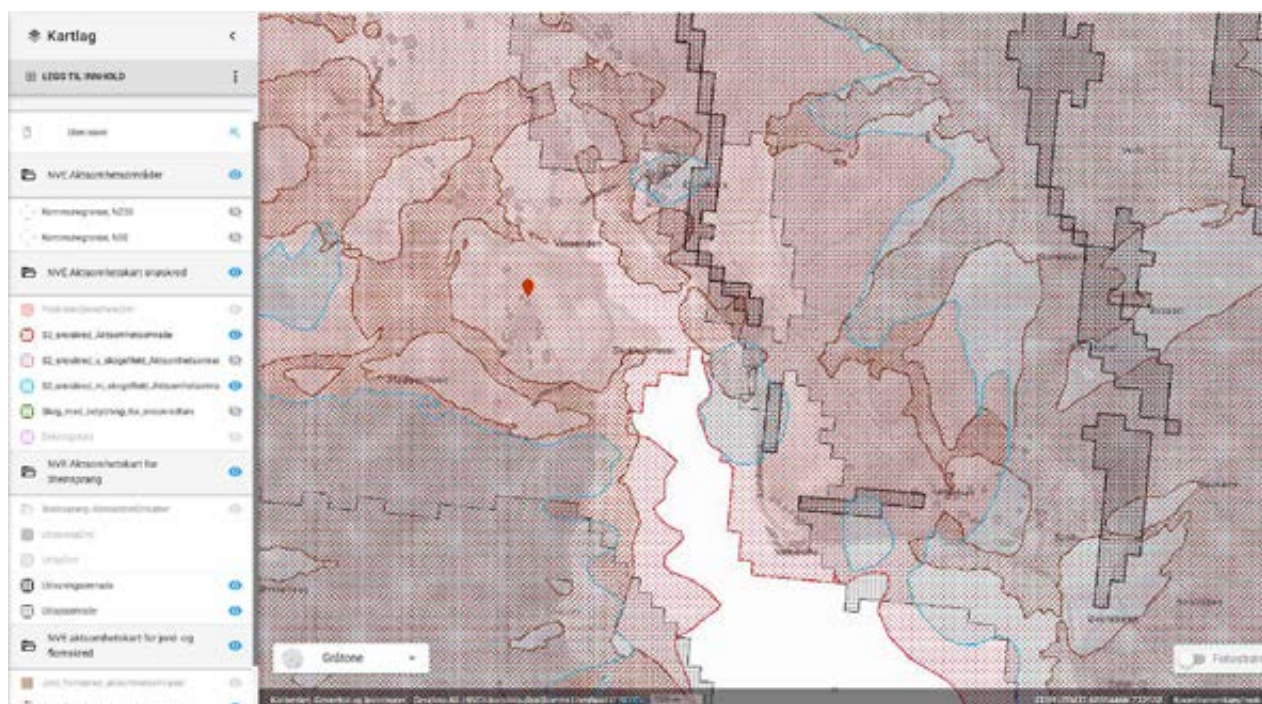
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nesbøvegen 33**Skredfare risiko.**

Type	Scenario	Sannsynlighet	Berørt	Risiko-score
Skredfaresoner	Nå	100-års skred	Tomt	1
Skredfaresoner	Nå	5000-års skred	Hovedbygning	5
Snø- og steinskred	Nå	Aktsonhetsområde befart	Hovedbygning	2
Snø- og steinskred	Nå	Aktsonhetsområde snø utløp	Hovedbygning	2

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 har høyest risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Kilde: Kartverket, NVE og NGI. Kilde: Kartverket, NVE og NGI.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0152/25	

Selger 1 navn
Ronny Karsten Ekomås

Gateadresse	
Nesbøvegen 33	
Poststed	Postnr
LOEN	6789

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0152/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

maur på eiendom i skog mark området,hytte sted.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nytt eletrisk anlegg på hytta,annexet.det bli gjort før eg to åver hytta.

Arbeid utført av

veit ikkje,firma i stryn.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ja jeg bygget terasser rundt hytta fram og bakk mellom annex og hytta.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

meg selv bygget terrassene.

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

Beskrivelse

ligger på byggslet gjord,med bonden.

Tilleggskommentar

bare at dette er en hytte som eg tok åver fra mine foreldre i 2020,veit ikkje mye om den i bygge fassen,bare at vi har brukt den som hytte i mange år og at dette er ikkje et hus ei hytte på tunnet,der hva noen spørsmål som jeg hadde vanskleig og svare på sjeive gulv,og div det veit eg ikkje men det kan være mange ting som er ikkje som et hus bolieg,dette er en hytte i skog og mark.den blir ikkje solgt uten nye eier forstar dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.



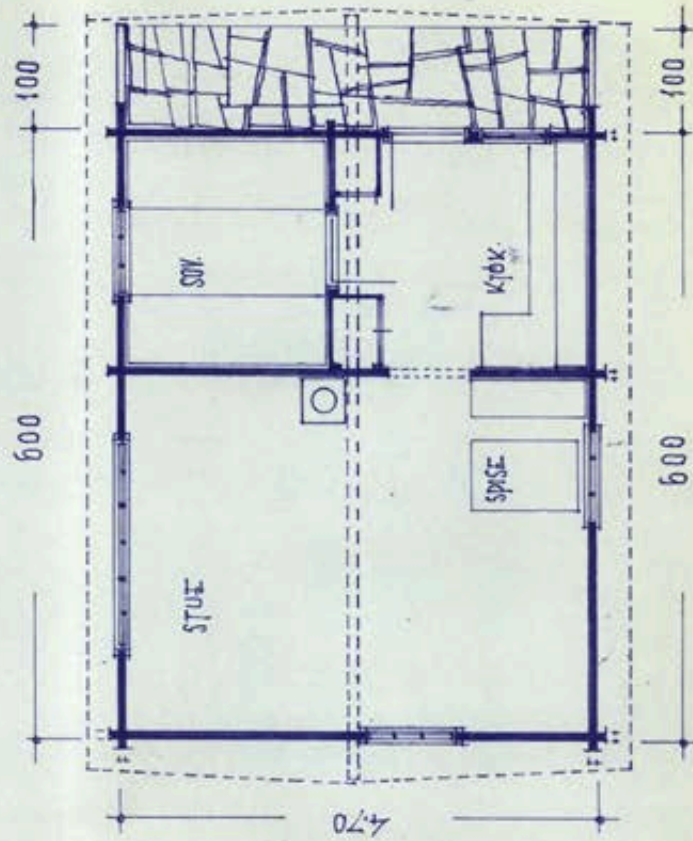
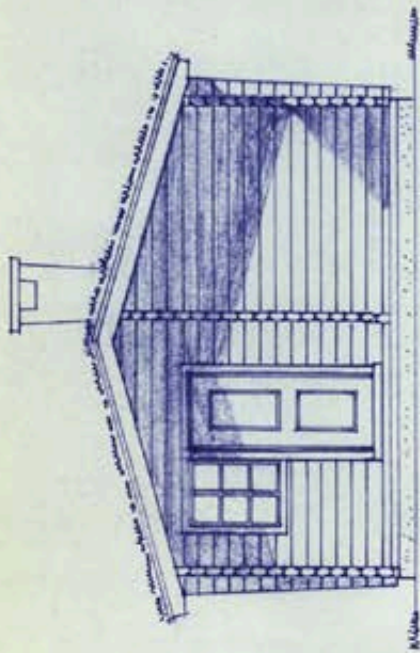
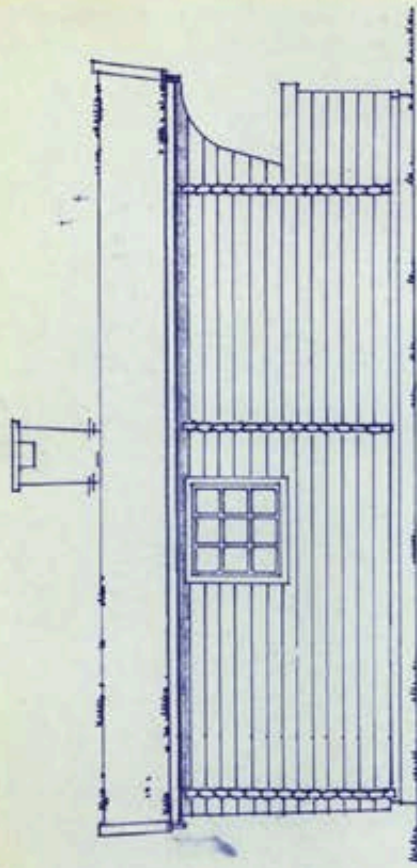
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Ekornås	644cb81f03c24d4265c08 a6c3588472585d0888f	26.01.2026 13:13:33 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



BR. FLAT 28. M² OVERBYGD TERRASSE 4,7 M²

TYPE 2. HORNINDAL HYTTA MÅL 1:50

R. R. LUND TREVARETÄBB. HORNINDAL

ALFAPELSETH. ARKITEKT. M.N.A.L.
EINERRETH ES BESKYTTA.

P. Wille 6300/10/10

FESTE-KONTRAKT

DAGBOKFØRT

17. NOV 83 05462

SØRENKRIVAREN I
NORDFJORD

Underskrivne, Bendikt Sæten, fødd 14.4.1916 eigar av Sæten
gnr. 80 bnr. 7 i Stryn, har bortfesta eit stykke av eigedommen til

Stykket ligg syd for innmarka i "KVIA" 1451,1 m² Feste nr. 5.
Arealet utgjer iflg. kartforretning

Festaren har rett til gangveg frå snuplass til vatnet.
Festetida er---- 80 ---- år. Festaren har i denne tida full råde-
rett og ansvar for stykket. Festeavgifta er kr.300,- for året,
og skal betalast 11.juli som forskotsbetaling. Den årlige avgifta
skal seinare endrast etter prisindeksen for kvart ---10---år.

Der følger ---1--- parkeringsplass med tomta og rett til å
bruke veg til og frå stykket, men må ikkje kome bort på dyrka
mark utan eigarens samtykke. Vegen til stykket skal gå langs
dyrka mark, der som festaren har gått frå 1975 til d.d.(1981)
Vatn kan takast i elva så lenge det ikkje er til hinder for
grunneigaren.

Barskog som står på stykket er grunneigarens eigedom, men
festaren har rett til å bestemme kor mykje skog han vil ha ståande
på stykket. Festaren må ellers godta at den mest lagelige veg til
dei andre hyttene kan gå forbi hans stykke, og at dei gamle vegar
vert opprettaldne.

Denne festekontrakta kan ikkje overdragast til andre enn
festarens barn utan samtykke frå grunneigaren. Skulle festaren
ønske festet oppløyst før festetida er ute, har grunneigaren første
rett til å kjøpe dei hus som står på stykket. Det samme gjeld og
når festetida er ute, men festaren skal ha rett om han ønsker
det, å halde fram etter den tid med ny festekontrakt.

Utanom det som her er nemt har festaren ingen spesielle rettar.

Loen, den 4 / 11 1983.

EIGAR:

Bendikt Sæten

Ingeborg Sæten

FESTAR:

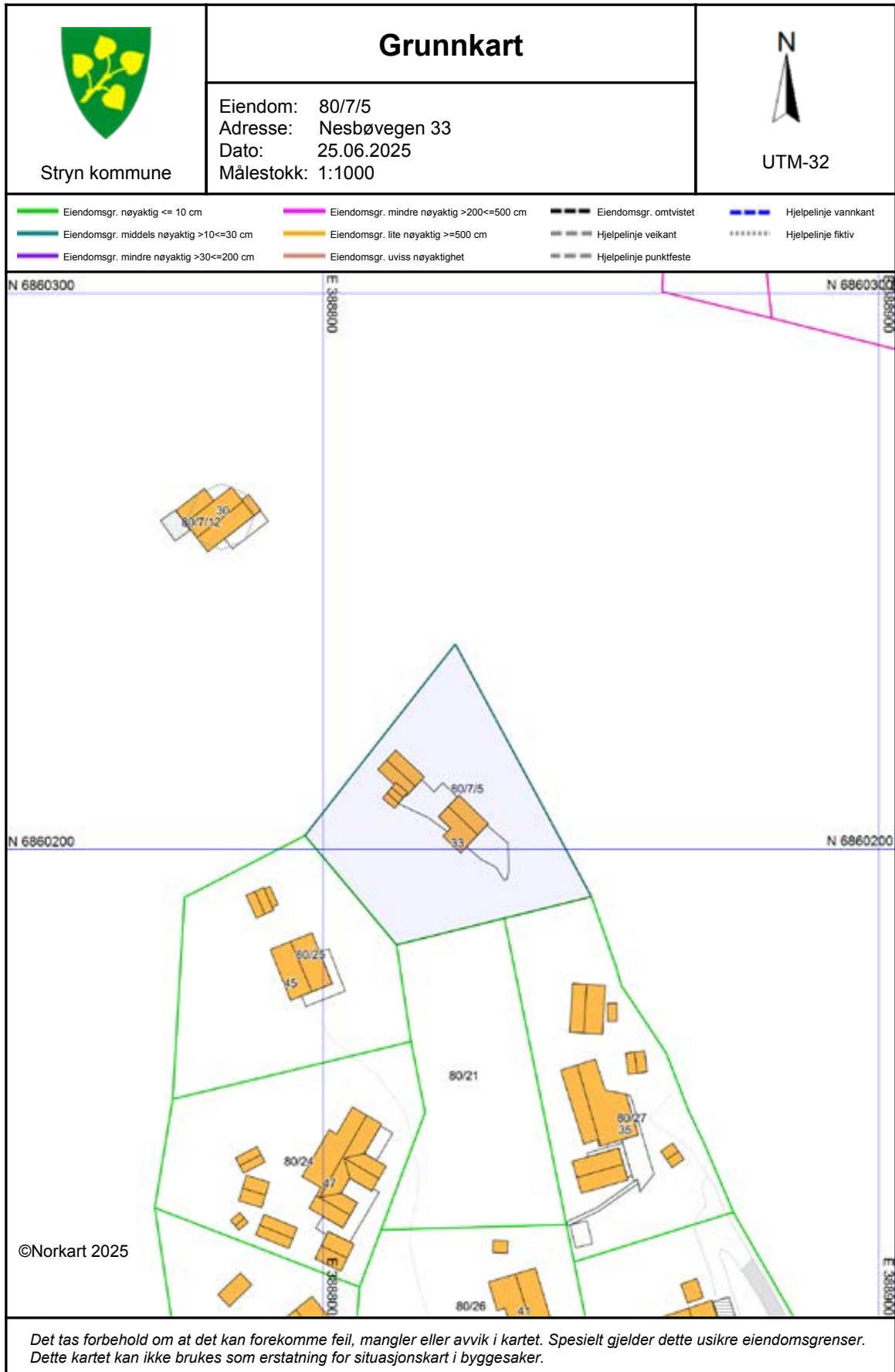
140416 [REDACTED]

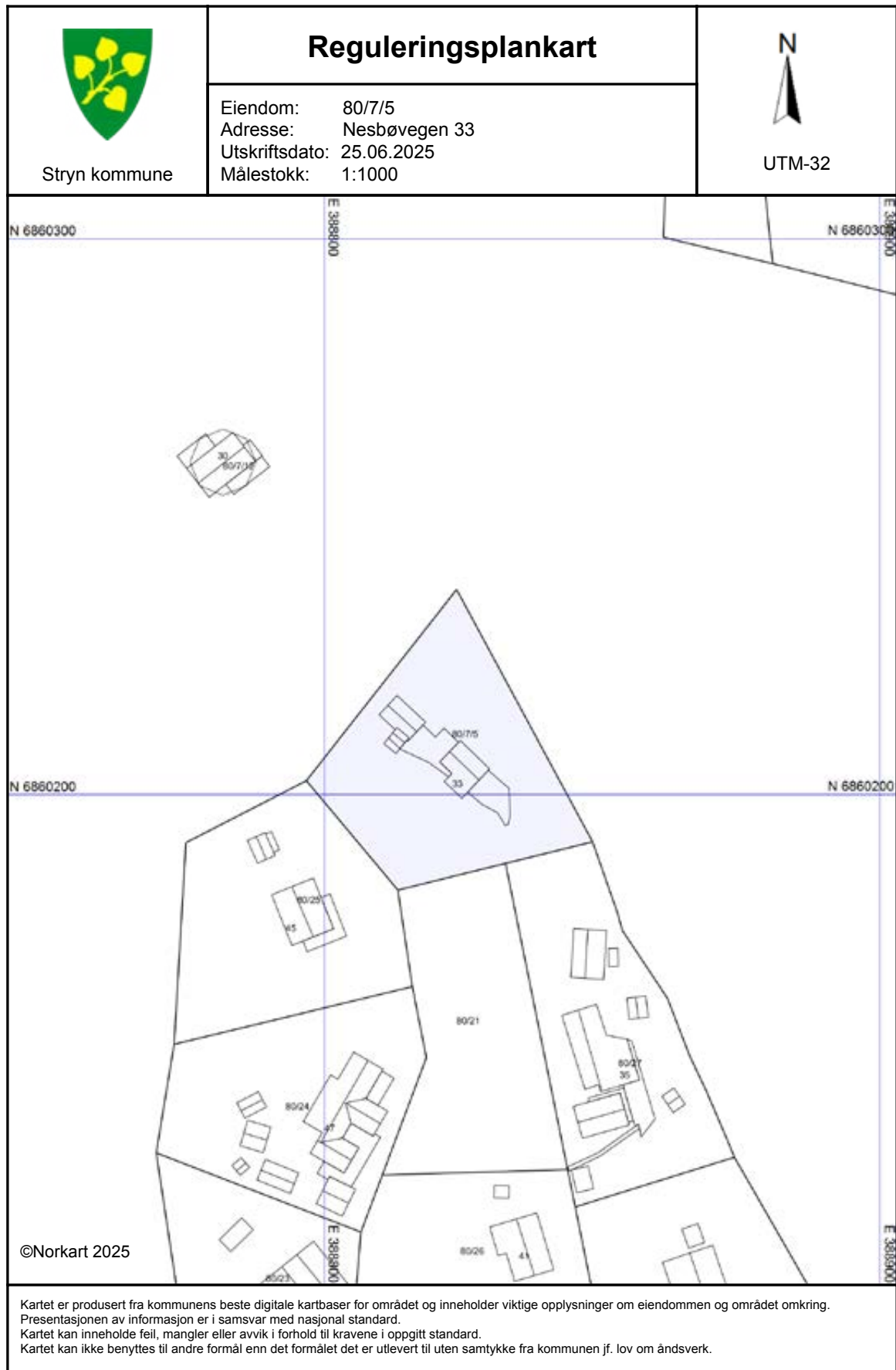
9
Reidaun Wille

100635 [REDACTED]

Vi vitnar at Bendikt Sæten og kona Ingeborg Sæten skriv under
denne kontrakta medan vi ser på, og at dei begge er over 20 år.

VITNE:





Tegnforklaring



Nabolagsprofil

Nesbøvegen 33

Avstand til sjø

2.3 km

Offentlig transport

✈ Sandane lufthavn	1 t 🚗
🚋 Loen	4 min 🚗
Linje 110, 111, 115, 130, VY190	3.3 km
🚋 Lovik	5 min 🚗
Linje 110, 111, 115, 130	3 km

Avstand til byer

Ulsteinvik	1 t 31 min 🚗
Førde	1 t 37 min 🚗
Molde	98.7 km
Kristiansund	145.8 km
Bergen	183.3 km
Trondheim	250.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Loen	4 min 🚗
🚗 Olden (SFE)	8 min 🚗

Havner i området

- Alexandra Marina
Matvarer

Aktiviteter

Alexandra Bad & Spa	4 min 🚗
---------------------	---------

Sport

⚽ Loen stadion	5 min 🚗
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	3.9 km
⚽ Olden skule	10 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	8.4 km
🏊 GYM Stryn	16 min 🚗

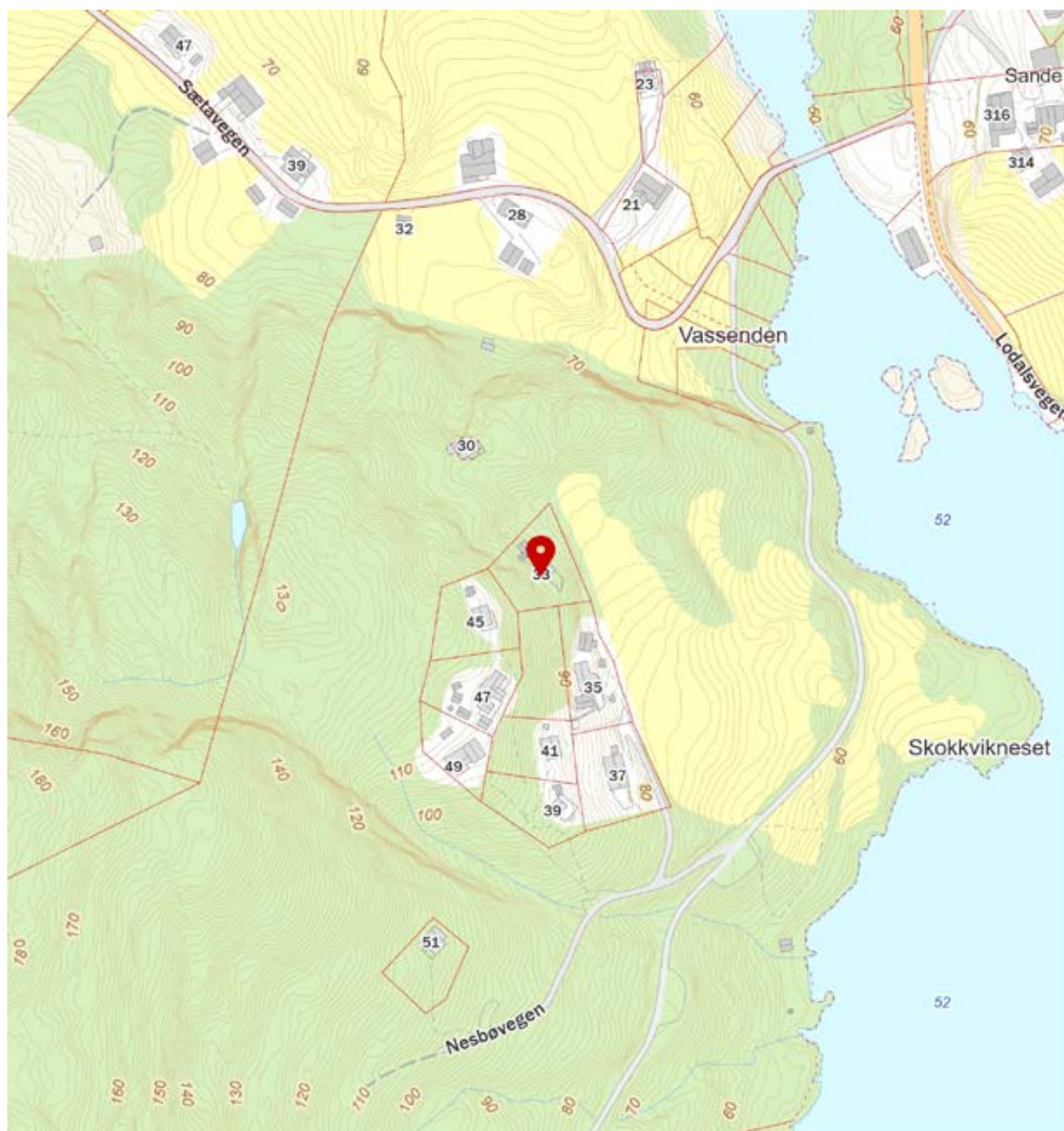
Dagligvare

Joker Loen	4 min 🚗
Post i butikk, PostNord	3.3 km
Coop Marked Olden	10 min 🚗
Post i butikk	8.3 km

Varer/Tjenester

🏪 AMFI Stryn	14 min 🚗
🏪 Sunnfjord Apotek Stryn	13 min 🚗
🏪 Vitusapotek Stryn	14 min 🚗
🌿 Stryn Vinmonopol	14 min 🚗





Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

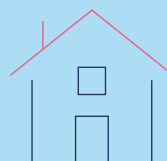
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0152/25

Adresse: Nesbøvegen 33, 6789 LOEN, gnr. 80, bnr. 7, fnr. 5 i
Stryn kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreliid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/