



aktiv.

Lærargata 1, 6899 BALESTRAND

Klassisk villa fra 1925 med sjel og karakter | Mellom fjord og fjell | Sentralt plassering i Balestrand sentrum



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 100,-
Total ink omk.: Kr 4 870 100,-
Selger: Martine Cassiora

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 228/248 kvm
Tomtstr.: 418 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 310, bnr. 90
Oppdragsnr.: 1503250098

Klassisk villa fra 1925 med sjel og karakter | Mellom fjord og fjell | Sentralt plassering i

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Lærargata 1! En klassisk villa fra 1925 med sjel og karakter. Eiendommen ligger på en solrik og sentral tomt midt i Balestrand sentrum, omgitt av både fjord og fjell. Her får du en sjelden kombinasjon av historisk atmosfære, en familievennlig tomt og kort vei til alle daglige servicetilbud.

Litt om kvaliteter:

- Klassisk villa fra 1925
- Solrik og pent opparbeidet tomt
- 3 soverom og to stuer
- Nytt El-anlegg og røropplegg i 2022
- Hovedsoverom med egen balkong (renovert i 2020)
- Egen garasje på 20 m²
- Sentral beliggenhet i Balestrand med gangavstand til det meste
- Under 4 timer med Hurtigbåt til Bergen
- Fantastiske turmuligheter i naturskjønne omgivelser

Velkommen på visning! Husk påmelding hos megler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	63
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 4 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Vaskerom, Bod, Kjellerstue, Alkove

1. etasje

BRA-i: 98 m² Stue, Kjøkken, Hall, Trapperom, Stue 2

2. etasje

BRA-i: 70 m² Hall, Bad, Soverom, Soverom 2,
Soverom 3

3. etasje

BRA-i: 15 m² Lagerrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Høyde i kjeller er målt til 191 cm.

Deler av kjellerarealet er under 190 cm høyde og er ikke tatt med som BRA-I

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

418 m²

Tomtebeskrivelse

Det er ikke mulig å besiktige byggegrunn. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke mulig å besiktige de utvendige vannledningene.

Beliggenhet

Velkommen til Lærargata 1!

Denne eiendommen har en idyllisk beliggenhet midt i hjertet av Balestrand, en av Sognefjordens mest sjarmerende bygder. Fra boligen har du kort vei til fjorden, sentrumstilbud og vakre naturområder som gjør hverdagen både praktisk og opplevelsesrik. Her bor du i et fredelig og trygt nabolag, med barnevennlige omgivelser, vakker utsikt og kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

Nærområdet preges av et levende lokalsamfunn med et variert servicetilbud. I sentrum finner du dagligvarebutikk, apotek, kaféer, vinmonopol og spisesteder som Kviknes Hotel og Ciderhuset – kjent for lokal mat og drikke i verdensklasse. For barnefamilier er det en stor trygghet at både barnehage og Balestrand skule ligger i gangavstand fra eiendommen, sammen med fritidsaktiviteter for barn og unge.

Balestrand er et eldorado for friluftinteresserte. Fjorden gir fantastiske muligheter for bading, fiske, kajakk og båtliv, mens fjellene rundt byr på merkede turstier, toppturer og vinteraktiviteter. Blant høydepunktene er Raudmelen, som gir spektakulær panoramautsikt over fjordlandskapet. Den vakre strandpromenaden er et naturlig samlingspunkt året rundt.

Reiseveien til og fra Balestrand er enkel: hurtigbåt til Bergen tar om lag 3,5 time, og det er gode ferge- og bussforbindelser til Sogndal, der man finner flyplass med daglige avganger til Oslo. Med bil tar det ca. 1 time til Sogndal sentrum, som har et enda bredere utvalg av butikker, kulturtilbud og videregående skoler.

Kort oppsummert gir beliggenheten i Lærargata 1 en fin kombinasjon av praktisk hverdagsliv og naturnære opplevelser. Her får du et hjem som passer for både barnefamilier, unge i etableringsfasen og alle som ønsker å bo i rolige omgivelser –

tett på fjord, fjell og et levende bygdesamfunn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

- Sagatun barnehage (1-5 år)

Skoler i nærheten:

- Sagatun skule (1-10 kl.)
- Sygna vidaregåande skule

Bygningssakkyndig

Leif Arne Boge

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2021.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært. Lagt opp på bad til vaskemaskin med rør, og til tørketrommel av lokalt rørleggerfirma + elektriker (Josvanger AS).

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Nei.

- Er arbeidet byggemeldt?: Nei.

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

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært. Fikset vannrør i huset, tatt av kledning i tak og fikset rør som ikke var til dagens standard eller gjort av fagfolk. Arbeid utført av lokalt rørleggerfirma.

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

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja. Mus gjennom sprekker i grunnmur, hatt

skadedyrfirma innom for veiledning.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Nytt sikringsskap og ny elektrisitet i 1. og 2. etasje av boligen (minus bad for det var av nyere standard), gjort av Josvanger Elektro AS.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Lærargata 1! En herskapelig enebolig fra 1925 med attraktiv beliggenhet midt i Balestrand sentrum. Boligen er fordelt på loft, hovedetasje og kjeller. Eiendommen ligger på en solrik tomt med opparbeidet hage, skiferlagt terrasse og murt utepeis. Her får du en romslig bolig med både oppgraderinger og moderniseringer gjennom årene.

Når du kommer inn i hovedetasjen, møter du en entré med adkomst til flere av boligens rom. Her finner du en lys stue med god plass og installert kakkelovn fra 2013, samt en egen hagestue som gir en forlengelse av oppholdsarealet. Fra stuen er det utgang til skiferlagt terrasse med peis, hvor du kan nyte lune sommerdager.

Kjøkkenet er praktisk plassert og har innredning med fronter, benkeplate og ventilator. I tilknytning til hovedetasjen finner du også soverom, samt bad fra 2012 med dusjhjørne, innredning og flislagte overflater.

Loftet inneholder flere rom, inkludert soverom og bad. Kjelleren byr på både vaskerom, kjellerstue og boder med god lagringsplass. Her er det også installert nyere el-anlegg og rør (2022), som gir boligen et oppgradert teknisk preg.

Eiendommen disponerer garasje på ca. 20 m². Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og steinlagte uteområder, som gjør den lett å bruke og trivelig å oppholde seg i.

Standard

Vegg: Deler av vegger på bad er av ubehandlet finer, ellers vegger i heltre tømmerkasse fra byggeår.

Gulv: Badet har flisbelagt gulv m/varmekabler, første etasje har tredekke med stubbloftsgulv.

Tak: Malte flater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og beslag. Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takkonstruksjon/loft:

Begrenset lufting mot raft. Synlige fuktskjolder og stedvis utetthet i dampsperre.

- Vinduer:

Eldre vinduer med slitasje. Værslitte karmen og sprekk i glass i vindu i underetasjen.

- Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Store høydeforskjeller registrert. Spor etter fuktpåvirkning.

- Radon:

Det er ikke foretatt radonmåling. Bygget er ikke oppført med radonsperre.

- Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Rennemerker fra sotluke, ildfast plate mangler under sotluke/feieluke. Pipevanger delvis gjenkledd.

Forhold som har fått TG3:

- Veggkonstruksjon:

Manglende lufting bak kledning. Værslitt kledning med malingsavflassing og stedvis råteskader. Manglende beslag mellom terrasse og kledning som medfører fuktopptrekk.

- Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendige overflater:

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

- Innvendige dører:

Det mangler dører i de fleste døråpningene.

- Bad (loftsetasje) – overflater vegger og himling:

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

- Kjøkken – overflater og innredning:

Enkel kjøkkeninnredning i form av hyller og div. løsninger.

- Vaskerom (kjeller) – generell:

Eldre overflater og installasjoner. Indikasjoner på fukt.

- Vaskerom (kjeller) – tilliggende konstruksjoner våtrom:

Påvist fuktsymptomer i tilstøtende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Nytt EI-anlegg Utført Jossevanger elektro AS i 2022.
- Nytt Rørplegg Lokal rørleggerfirma i 2022.
- Ny utvendig kledning med etterisolering av yttevegger i 2012.
- Påbygg for ark mot øst i 2012.
- Nytt bad i 2.etasje i 2012.
- Ny kakkelovn fra 2013.
- Ny varmtvassberedar/oppgradering av WC i 2013.
- Renovering av balkong i 2020.

Parkering

Enkel garasje.

Solforhold

Det er gode solforhold på eiendomen.

Forsikringsselskap

IF forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert. Ny kakkelovn fra 2013 ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 23 394

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose for kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år er 23394,74,-. Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024 var satt til 19 974,-.

Eiendomsskatt

Kr 10 951

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 977 887

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 911 549

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi hentet via Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 310, bruksnummer 90 i Sogndal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

1925/900245-1/54

29.04.1925 - Erklæring/Avtale - Bestemmelse om kloakkledning

1932/900314-1/54

08.03.1932 - Utskifting

2004/472-1/54

05.03.2004 - Jordskifte - Grensegangsak for Nedrevegen. Gjelder denne registreringsenheten med flere.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Sogndal kommune ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter å sette seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Sogndal kommune ved spørsmål.

Følgende dokumentasjon er også mottatt:

- Det foreligg tegninger datert til 2012, men dei er ikke godkjent av komunen. Siden planløsningen er endret fra utgangspunktet kan bruken av rommene være i strid med byggeforeskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, tegningen stemmer med dagens bruk.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

- Balestrand Kommuneplan 2009-2020

PlanID: 1-2009

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.03.2010

Kommuneplan under arbeid:

- Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033

PlanID: KPL-2023-2033

Status: Planforslag

Reguleringsplaner:
- Balestrand sentrum Holmamyrane
PlanID:1418-1997001
Ikraftttredelse: 10.09.1997

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 886 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 888 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 100

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

01.09.2025



Lærergata 1

1. Etasje



















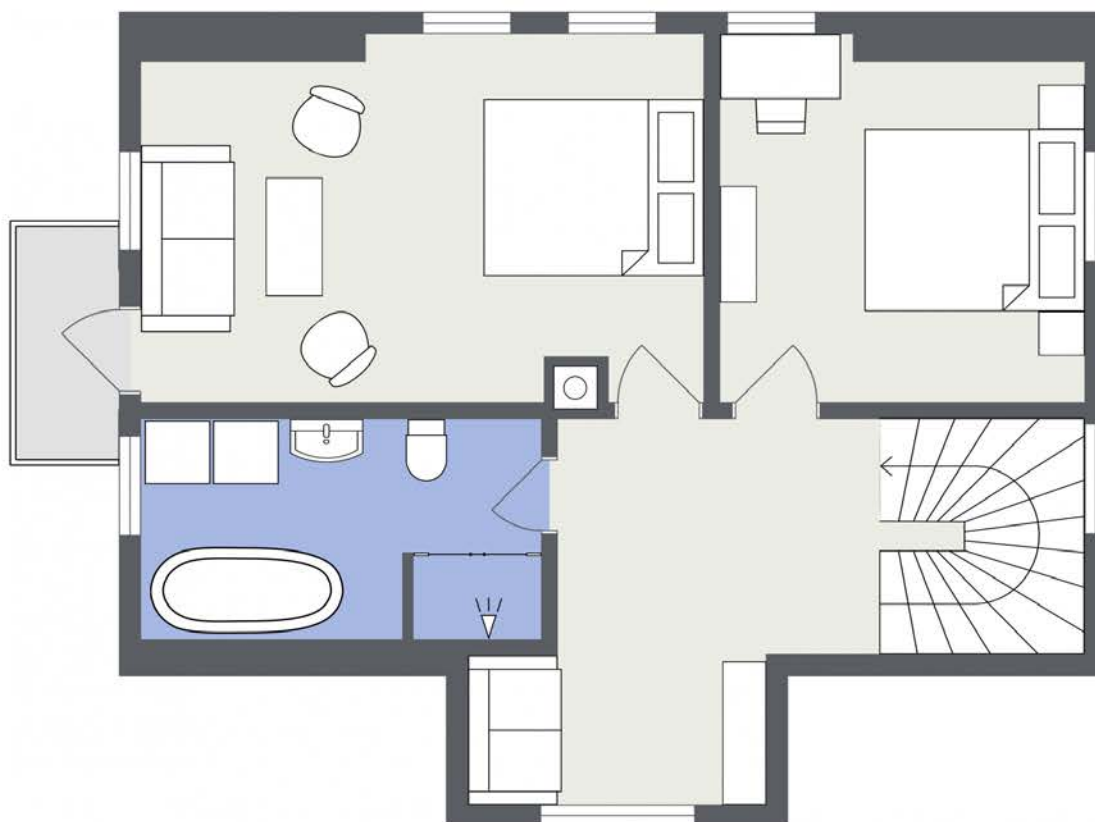






Lærergata 1

2. Etasje



















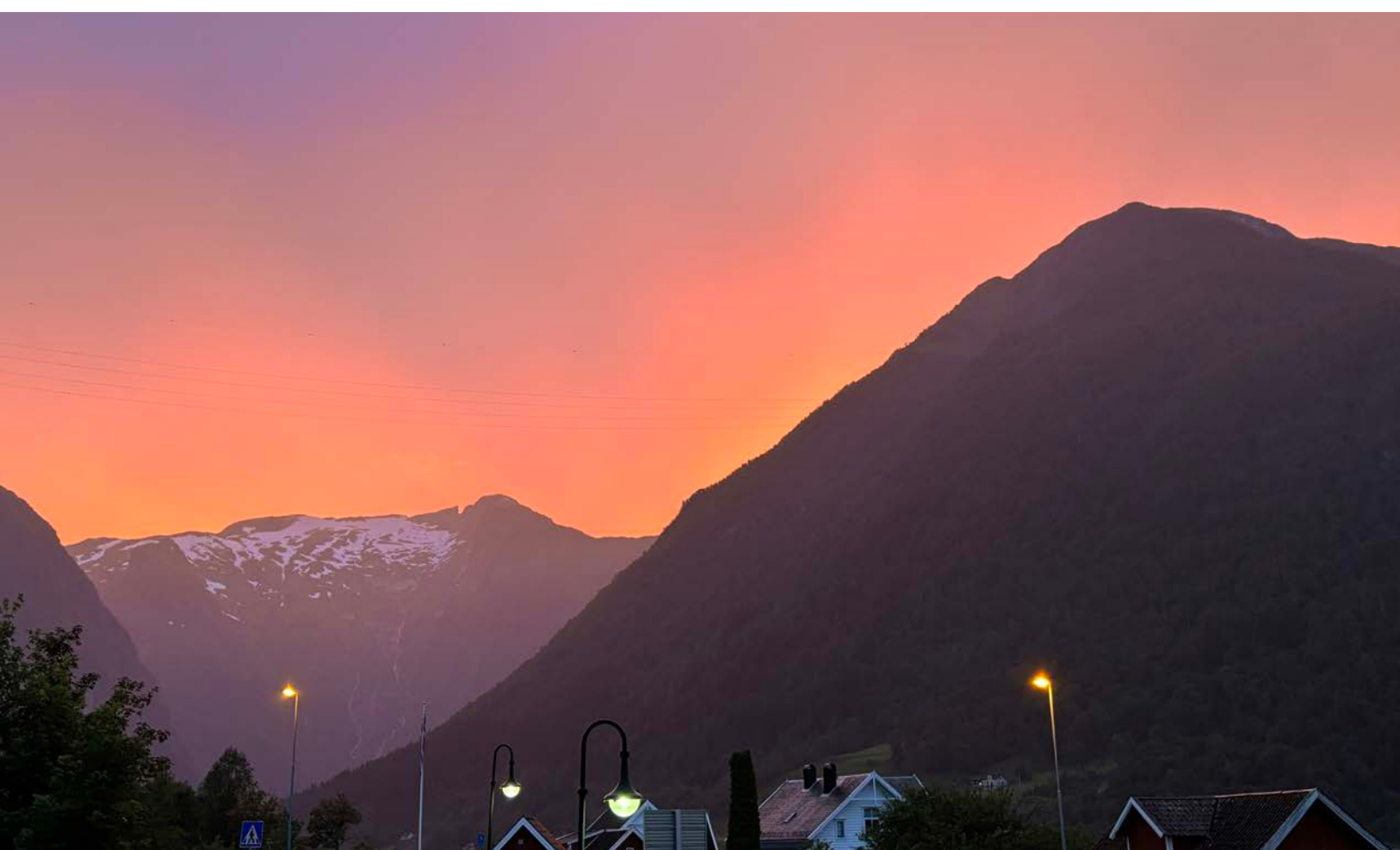












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250098	

Selger 1 navn
Martine Cassiora

Gateadresse	
Lærargata 1	

Poststed	Postnr
BALESTRAND	6899

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1503250098

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp på bad til vaskemaskin med rør, og til tørketrommel
Arbeid utført av	Lokalt rørleggerfirma + elektriker (Josvanger AS)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikset vannrør i huset, tatt av kledning i tak og fikset rør som ikke var til dagens standard eller gjort av fagfolk
Arbeid utført av	Lokal rørleggerfirma

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Gamle tregulv, skjevheter
-------------	---------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus gjennom sprekker i grunnmur, hatt skadedyrfirma innom for veiledning
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt sikringsskap og ny elektrisitet i 1. og 2. etasje av boligen (minus bad for det var av nyere standard), gjort av Josvanger Elektro AS
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250098

Tilleggskommentar

Villaen er bygget iht gammel byggeskikk, gode, solide materialer er brukt, og laftede vegger er kommet frem, pusset, og malt etter å ha vært dekket av papp og gipsstri. Det er mange vakre kvaliteter som har blitt stående for å vise villaens historie, sjel, og unikhet. Det er mer potensiale i huset enn det som er hentet frem, og en spennende villa og både bo, invitere inn i, arbeide med, og skape i.

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

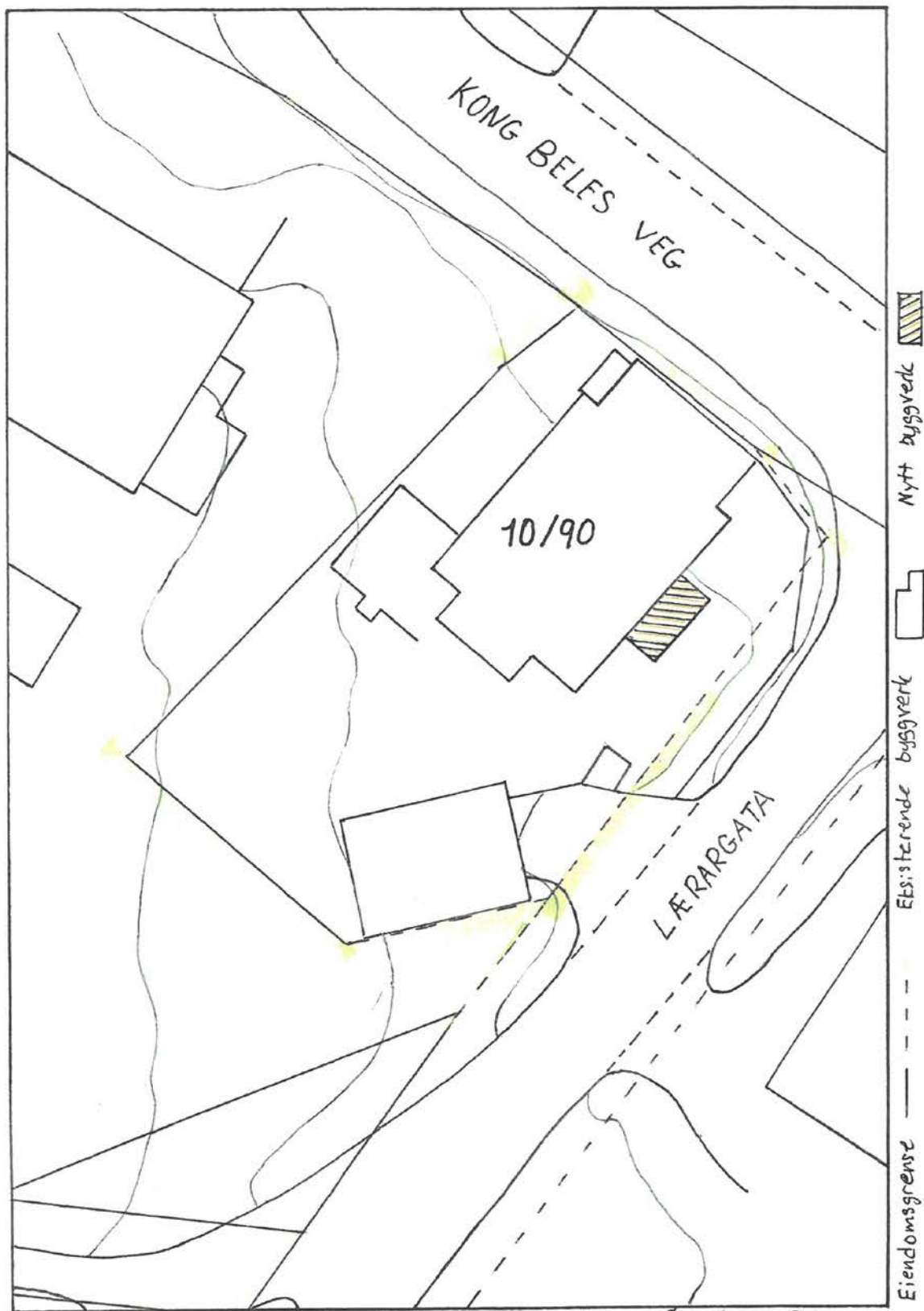
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Cassiora	89e96ec3f26a9dbb8b0af f36ddf562f37d3a421d	26.08.2025 09:14:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250098

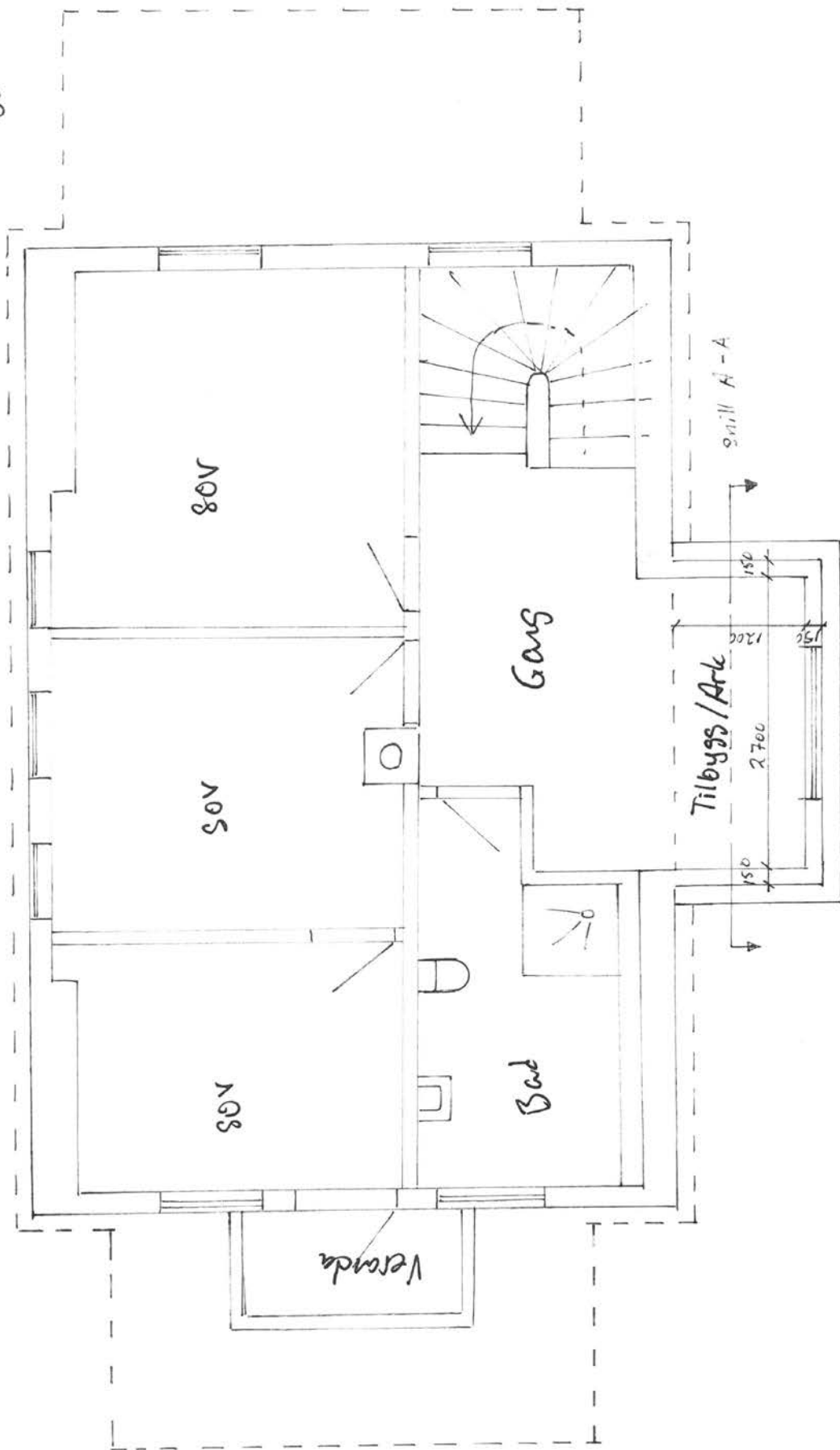
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Teignet av Ørn Hjørn Brønsson

16.06.12

Vedlegg Nr: E 16



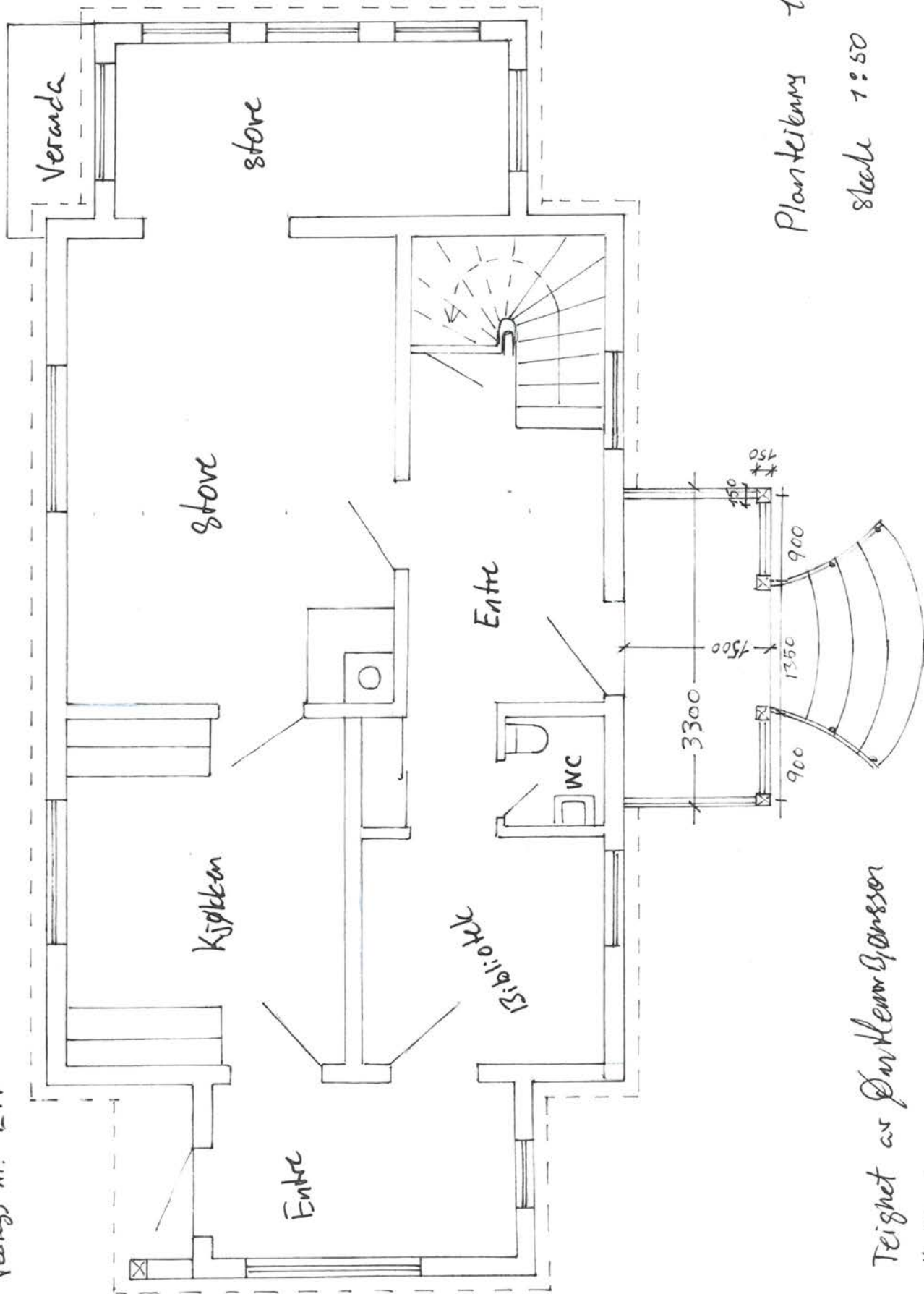
Planteregns 2. Etasje

Skala 1:80

Teigret av Dr. Heimr. Børnsen

16.06.2012

Vedlegg Nr: E17

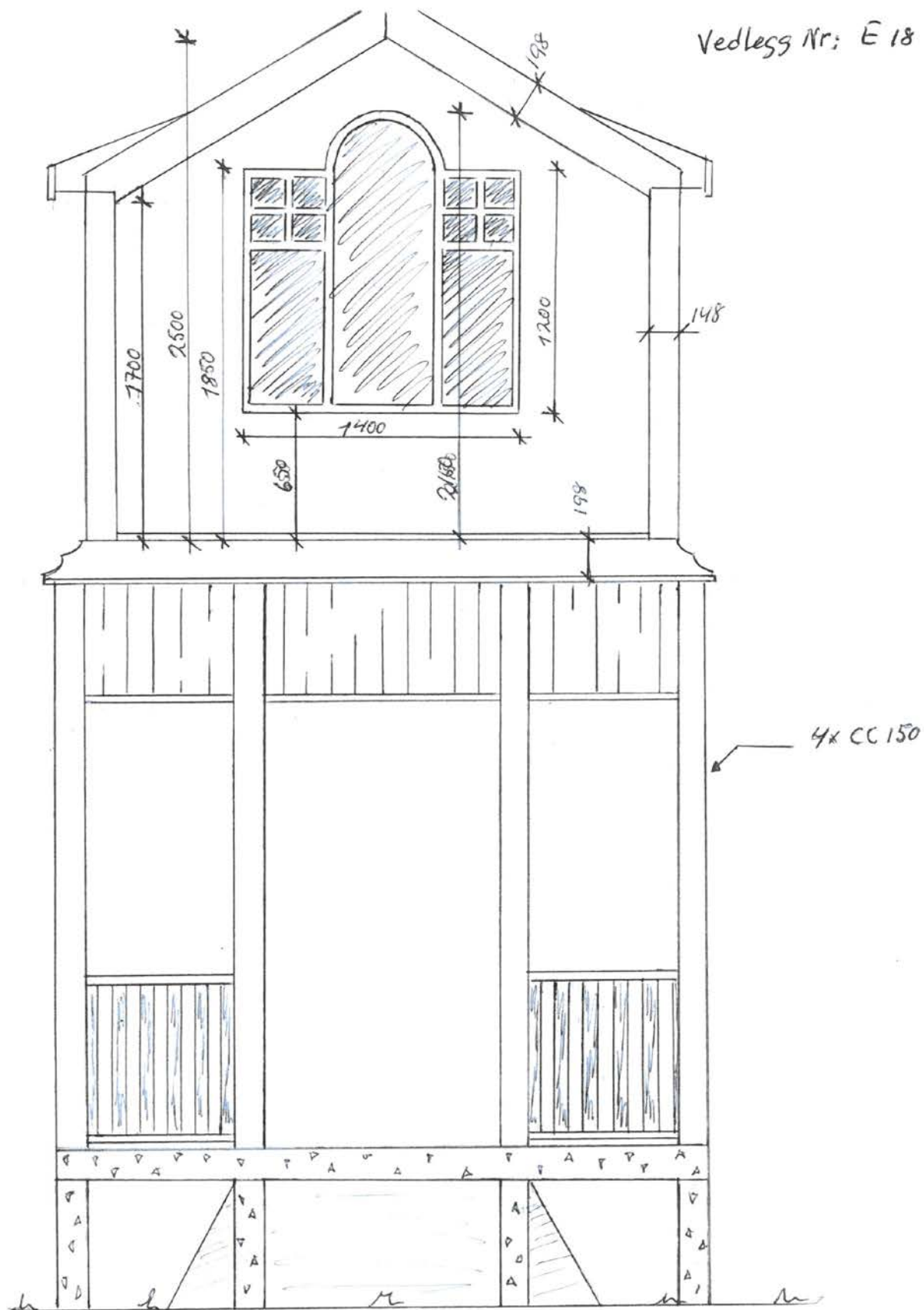


Plan teikning 1. Etasje

Skala 1:50

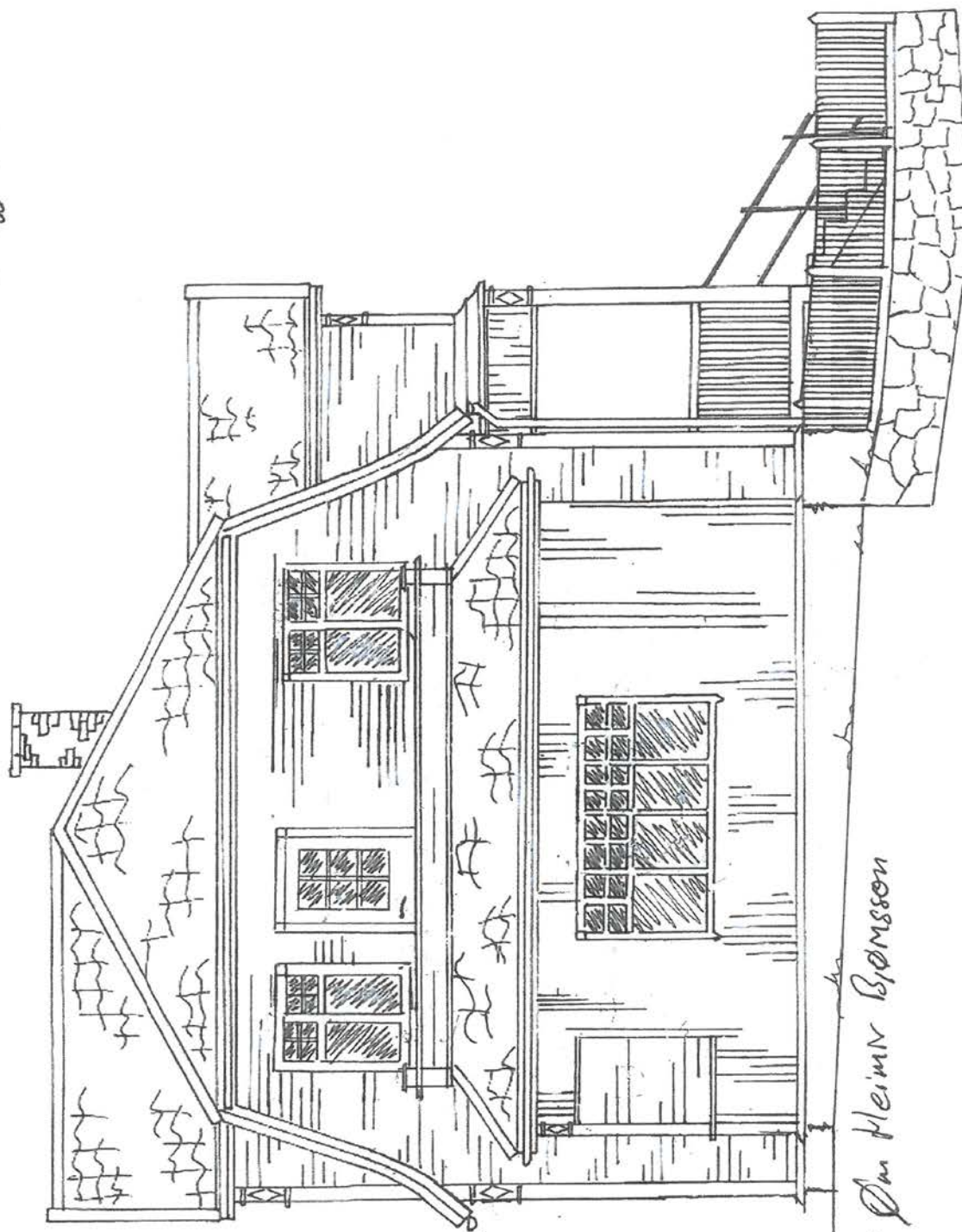
Teiknet av Ørn Kvern Gundersen

16.06.2012



Snitt A-A
Skala 1:25

Vedlegg Nr: E 19



Teignet av Ørn Kleim Børsson

10.06.12

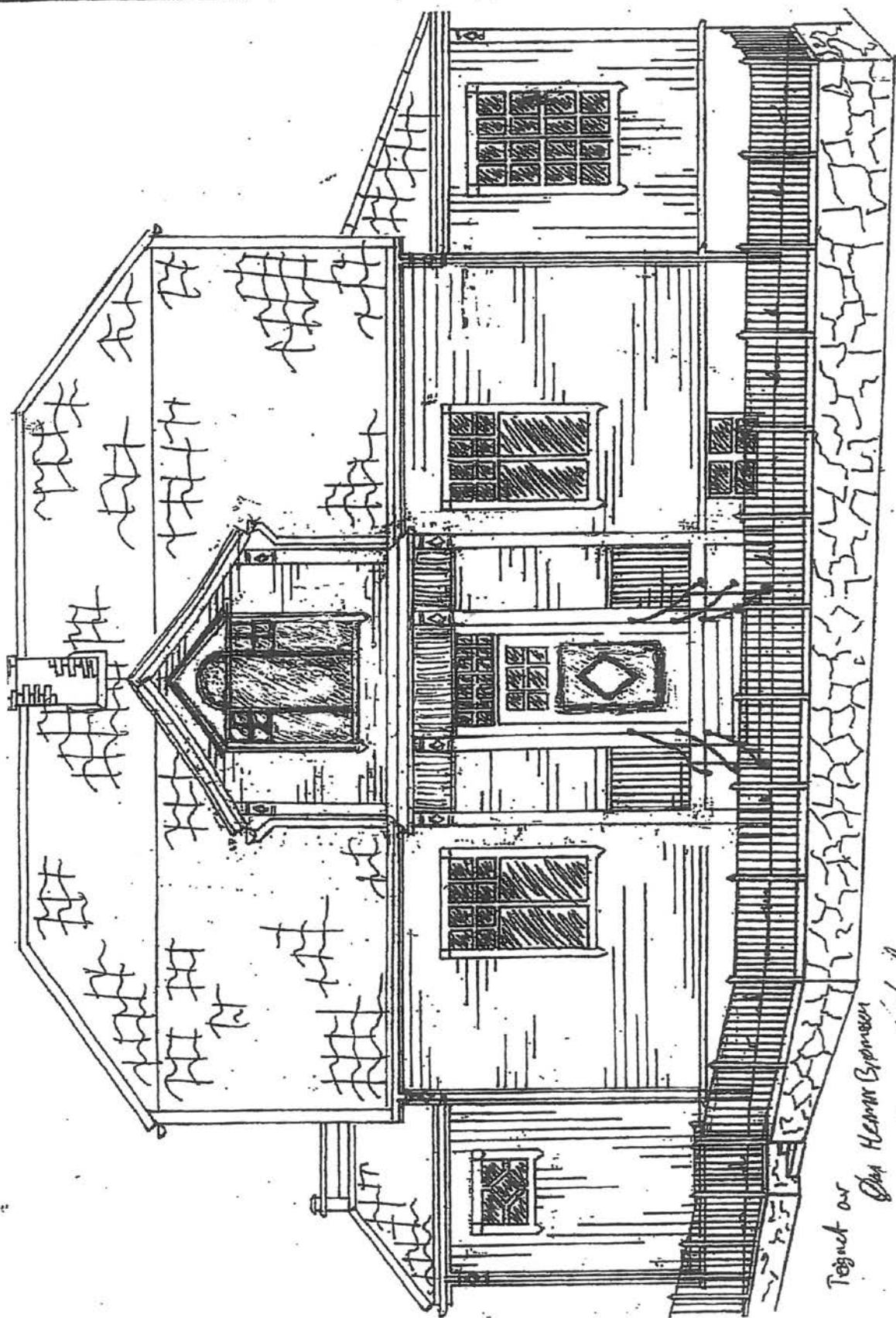
Vedlegg Nr. E 20



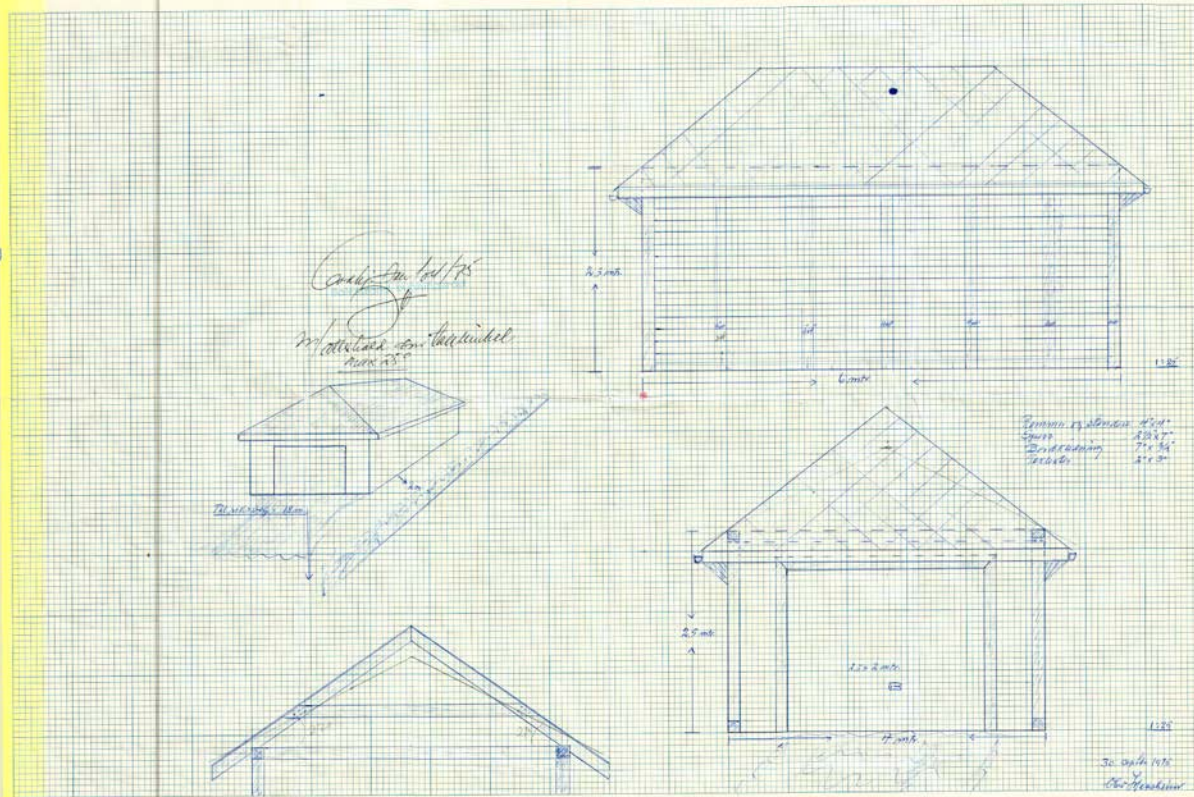
Teigret av Ørn Henry Bjørnsson

16. Okt 17

Vedlegg Nr: E 21



Tegnet av
Poul Hennrich
10.00.12





Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	310	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lærargata 1, 6899 BALESTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1-2009
Navn	Balestrand Kommuneplan 2009-2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2010
Delarealer	Delareal 12 m ² Arealbruk Båndlegging etter lov om kulturminner,Nåværende
	Delareal 400 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
	Delareal 6 m ² Arealbruk Veiareal,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL-2023-2033
Navn	Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1418-1997001
Navn	Balestrand sentrum Holmamyrane
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/94/1418-1997001-B.pdf



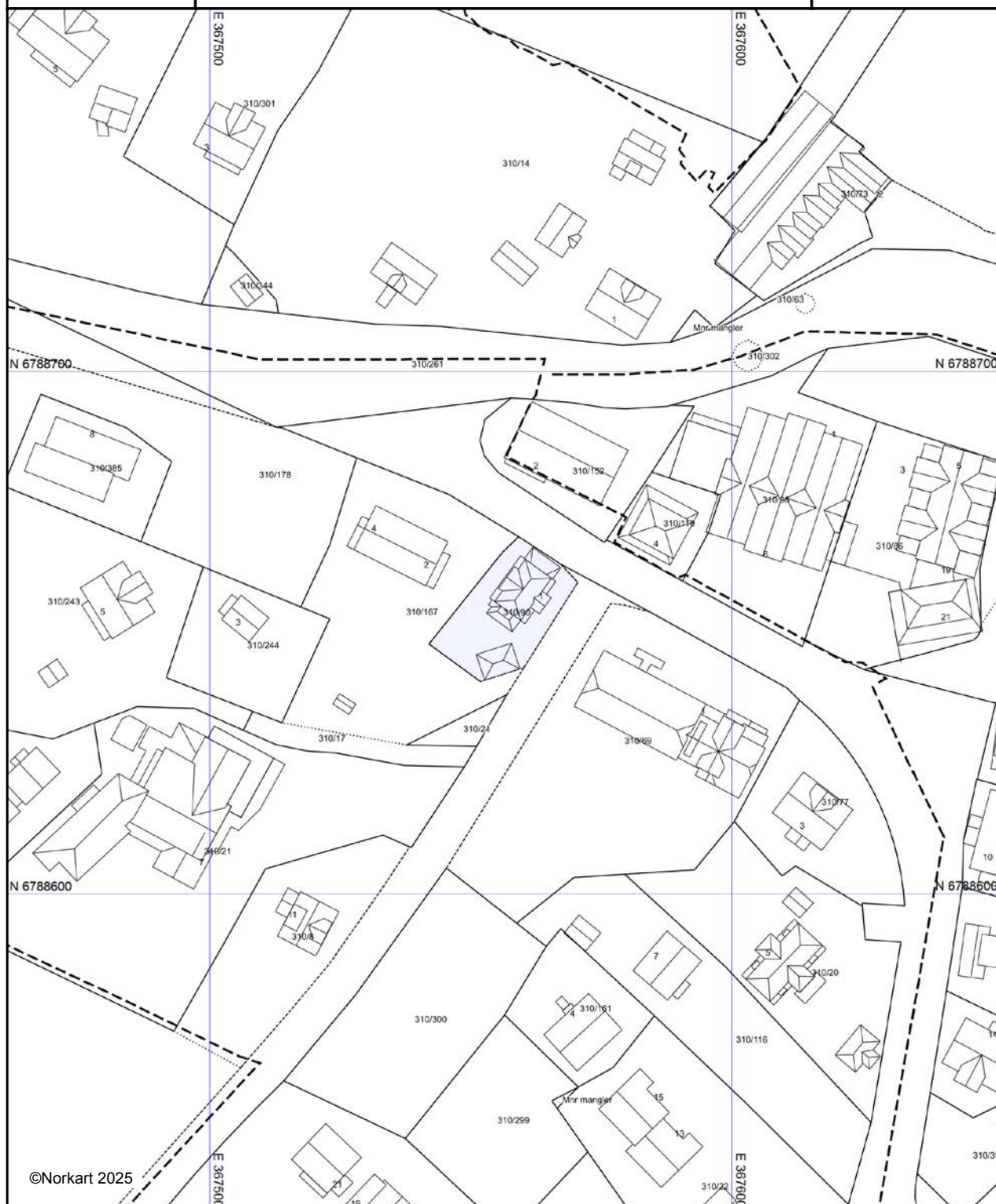
Sogndal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 310/90
Adresse: Lærargata 1
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

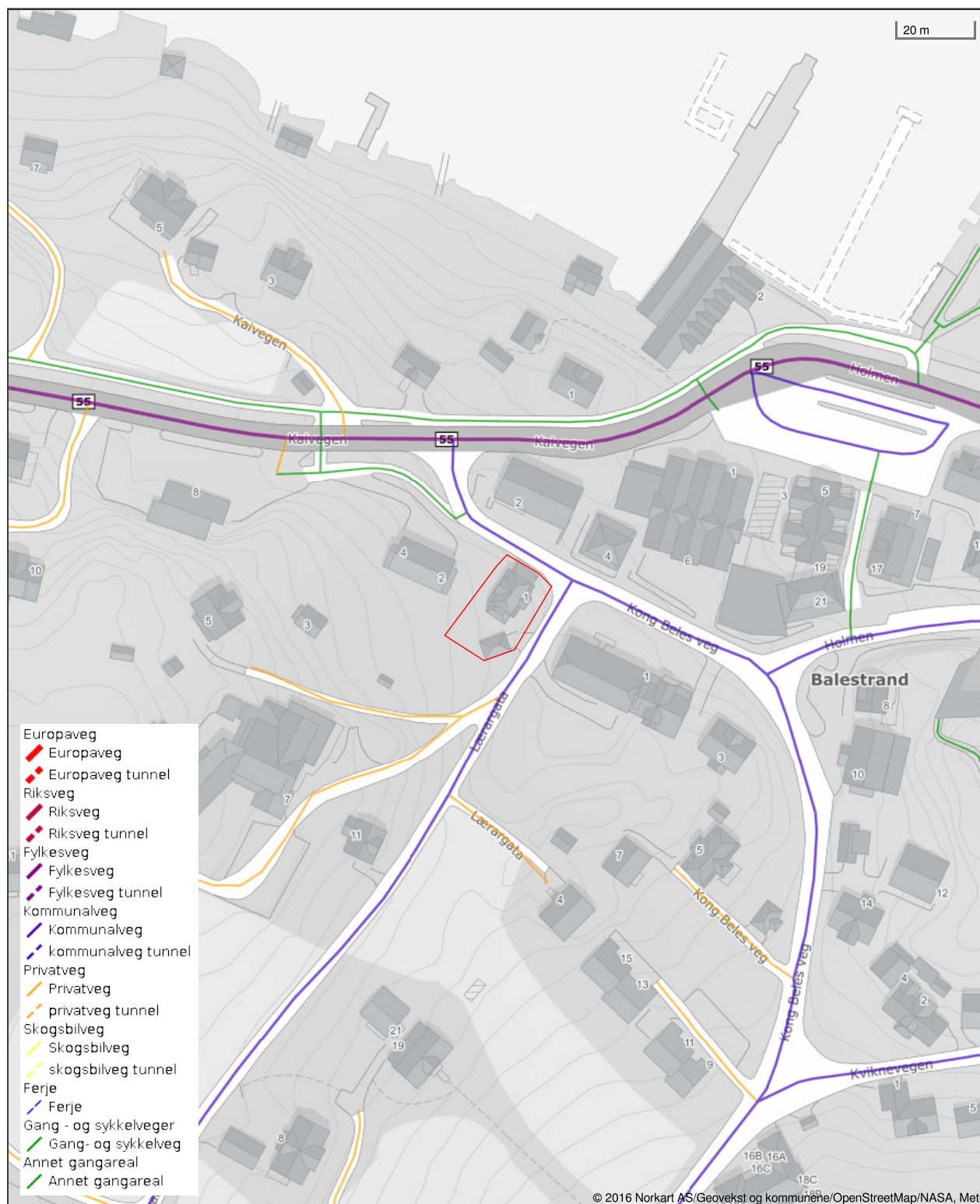


Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning



Vegstatuskart for eiendom 4640 - 310/90//



Nabolagsprofil

Lærargata 1 - Nabolaget Balestrand/Thue - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚏 Balestrand kai 3 min 🚶
Linje 820, 821 0.2 km

✈️ Sogndal lufthavn Haukåsen 1 t 40 min 🚗

Skoler

Sagatun skule (1-10 kl.) 12 min 🚶
117 elever, 11 klasser 0.9 km

Sygna vidaregåande skule 10 min 🚶
170 elever, 11 klasser 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Balestrand 2 min 🚶

🚗 Balestrand (SFE) 4 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

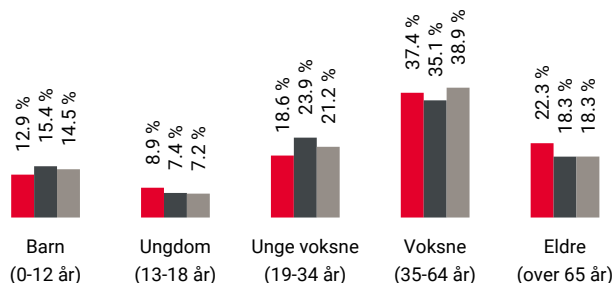
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sagatun barnehage (1-5 år) 11 min 🚶
33 barn 0.9 km

Dagligvare

Coop Prix Balestrand 2 min 🚶
Post i butikk, PostNord 0.2 km

Joker Balestrand 2 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

Kreklingen stadion 11 min
Fotball, friidrett 0.8 km

Balestrand idrettshall 12 min
Aktivitetshall 0.9 km

Systrening 1 t 4 min

Boligmasse



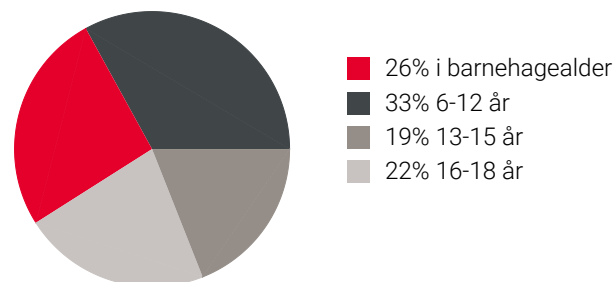
■ 74% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 2% blokk
■ 13% annet

Varer/Tjenester

Apotekutsalg (Coop Prix Hermansv..1 t 4 min

Vik Vinmonopol 1 t 28 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

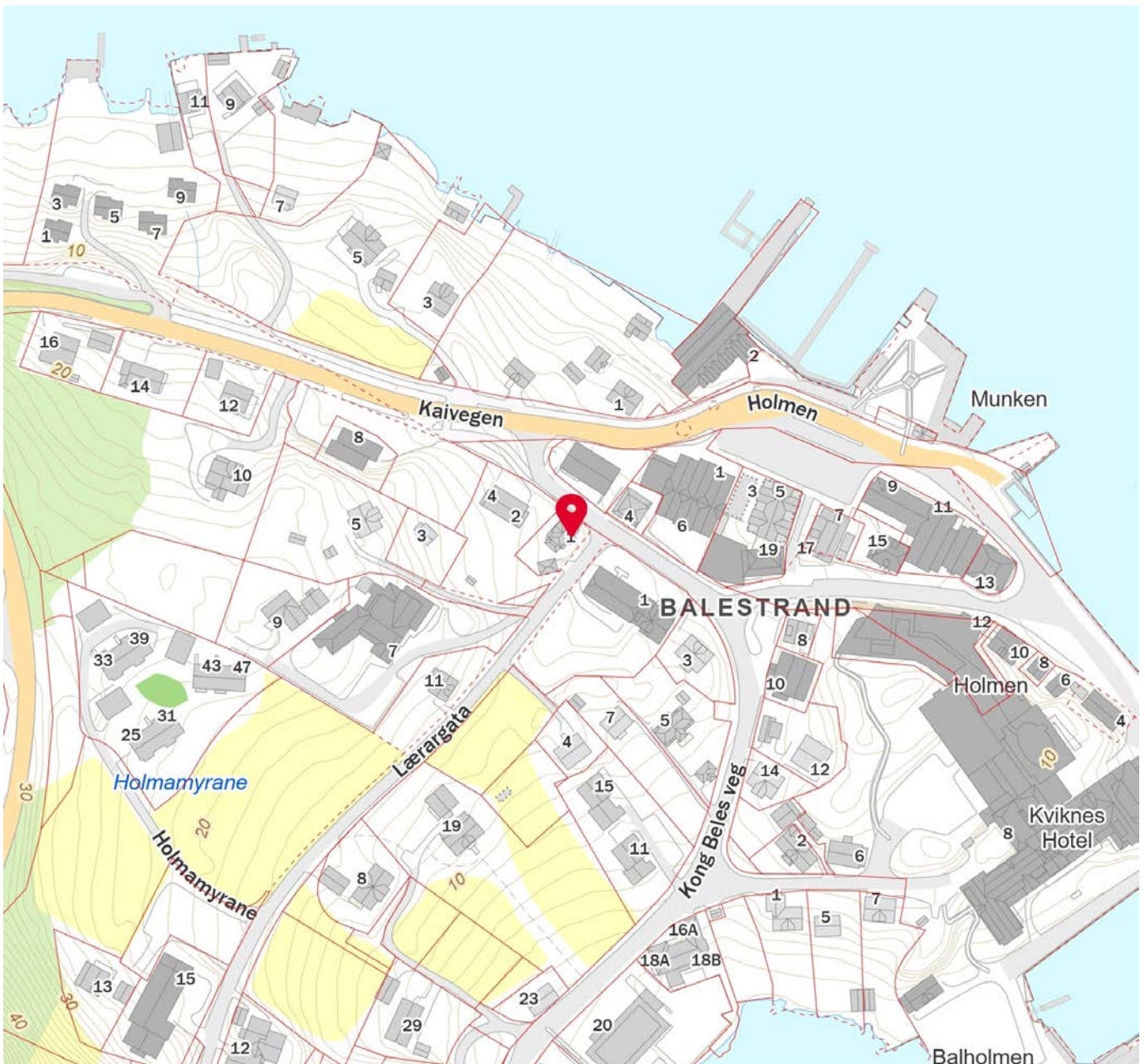
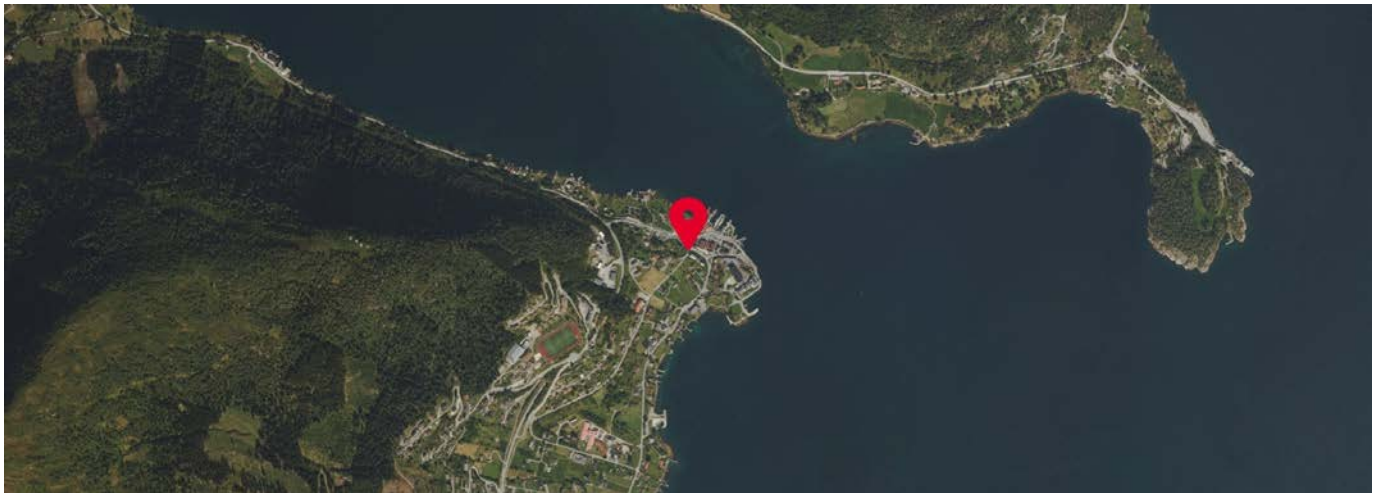


0% 45%

■ Balestrand/Thue
■ Sogndal kommune
■ Norge

Sivilstand

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





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Lærargata 1
6899 BALESTRAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning**Telefon:** 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre