

PROAKTIV

Sjarmerende fjellhytte

Plassert midt i vakkert
turterreng

BERGSDALSVEGEN 863





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BERGSDALEN

Flott fritidseiendom med tre soverom, knallgode solforhold og misunnelsesverdig utsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bergsdalsvegen 863, 5722 DALEKVAM

Gnr./Bnr.: Gnr. 78, bnr. 21, i Vaksdal kommune

Prisantydning: 1.300.000,-

Omkostninger: 47.850,-

Totalpris: 1.347.850,-

Kommunale avgifter: 7.256,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 4/3

BRA: 60 m²

BRA-i: 54 m²

BRA-e: 6 m²

TBA: 58 m²

Garasje/Parkering: Parkering på felles biloppstillingsplass.

Tomt: 90 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	43	50	67
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
73	75	88	96
Vedr. feste	Festekontrakt	Byggemelding	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Velkomment til Bergsdalsvegen 863

Velkommen til Bergsdalen og denne sjarmerende fjellhytten med herlig plassering på en solrik utsiktstomt, med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Her finner du ekte hyttestemning og naturen tett på, med turmuligheter rett utenfor døren, nydelig skiterreng vinterstid, samt gode muligheter for både jakt og bærplukking i sesong. Hytten er arealeffektiv og godt utnyttet med tre soverom, som gir plass til både familie og gjester. Stuen har god takhøyde og en romslig følelse, og utgjør et naturlig samlingspunkt. Dette er en eiendom som passer perfekt for deg som ønsker en enkel og praktisk hytte, med kort vei til fjellets opplevelser, et sted hvor du kan senke skuldrene og nyte roen året rundt.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



BERGSDALEN

Kommune: Vaksdal / Område: Bergsdalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Fin utsiktseiendom på Brekke i Bergsdalen med ypperlige solforhold. Hytten er plassert med vakre turmuligheter i umiddelbar nærhet. Bergsdalen har lange tradisjoner for jakt, bærplukking, turmuligheter i alle himmelretninger og flott skiterreng i vintersesongen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

I området er det spredt fritid- og landbruksbebyggelse.

Adkomst

Fra parkeringsplassen går man over den gamle gangbroen og følger stien ca. 15 minutter. Det vil bli merket med bånd i trærne frem til hytten.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 10 min 🚗
🚆 Dale stasjon Linje F4, R40	8 min 🚗 9.4 km
🚆 Brekkehagen Linje 921	10 min 🚶 0.6 km
🚆 Øye vest Linje 921	1 min 🚗 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚗 9.1 km
Spar Dale	8 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏪 Dale apotek	8 min 🚗
---------------	---------

SPORT

⚽ Bergsdalen skule Aktivitetshall	2 min 🚗 2.6 km
⚽ Dale barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Dale Sentrum	8 min 🚗
🚗 Dalegarden	10 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt på visningsdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

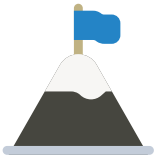


AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 6 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

475 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
 - Kjøretid: 36 min
 - Skitrekk i anlegget: 10



VELKOMMEN TIL BERGSDALSVEGEN 863

Vi starter utendørs – hytten har flott uteplass og svært gode solforhold.

BYGGEMÅTE

Hytten er oppført med grunnmur og fundament av betong og blokker plassert direkte på stadlege masser. Under 1. etasje er det krypkjeller med trebjelkelag som etasjeskille. Bærekonstruksjonen videre er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med utvendig liggende trekledning som fasadekledning. Taket er utforma som saltak med sløys, tekktet med stål-/aluminiumsplater. Dette er i utgangspunktet en robust tekkingstype med relativt lang levetid, men krever jevnlig kontroll av innfesting, beslag og tettinger mot gjennomføringer. Vindu er i hovedsak av typen koblet glass fra byggeår. Disse har normalt avgrensa isolasjonsverdi sammenlignet med moderne vindu, og det må påregnes noe varmetap og trekk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Forskyving i grunnmur gir risiko for videre setningsskader og kan over tid påvirke bæreevnen i konstruksjonen. Fuktige forhold i krypekjeller øker risikoen for råteskadar på treverk, muggvekst og negativt innneklima. Manglende eller enkel drenering gjør bygget mer utsett for fuktinntrenging ved nedbør og snøsmelting.

Krypekjeller
Fuktige forhold i krypekjeller gir økt risiko for råteutvikling i bjelkelag og etasjeskille, samt muggvekst som kan påvirke innneklimaet negativt. Manglende ventilasjon og fuktsikring kan føre til videre skadeutvikling dersom tiltak ikke blir

gjennomført. Over tid kan dette gi svekket konstruksjon og redusert levetid for treverk og golvkonstruksjon.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Rust, dårlig innfesting og slitasje aukar risikoen for lekkasjar ved sterk vind og nedbør. Mangelfull tetting rundt skorstein har allereie gitt fuktsymptom, noko som kan utvikle seg til råteskadar i trekonstruksjonar og skade på innvendige flater. Ukjent undertak gir usikkerheit om vidare skadeomfang og tilstand. Alderen på taktekkinga inneber generelt auka sannsyn for sviikt, og vidare bruk utan tiltak medfører risiko for lekkasjar og følgjeskadar.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

Terrengforhold
Dårlig terrengfall kombinert med mangelfull drenering gir økt fare for vannsig mot grunnmur. Dette kan på lengre sikt føre til fuktskadar i kjeller og undergolv, redusert levetid på konstruksjon og setningsproblem dersom massene rundt muren blir svekket av overflatevann.

Yttervegger
Begrenset kontrollmulighet medfører risiko for skjulte råteskader i nedre del av vegg og rundt åpninger. Nærhet til terreng kan gi fuktpåverkning og forkortet levetid på kledning. Svak eller utilstrekkelig lufting bak kledning kan over tid gi kondensdanning, råte og redusert fuktavledning.

Vinduer og ytterdører
Eldre vindu og dører har lavere isolasjonsevne og kan medføre varmetap, trekk og redusert komfort. Manglende beslag på vannstokker øker risiko for fuktskader i treverket, som på sikt

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





kan gi råte og behov for utskifting. Slitasje på pakninger og sig i dører kan forsterke disse problemene og gi kortere levetid dersom vedlikehold ikke blir utført. Dette kan resultere i både økt energikostnader og framtidige kostnader knyttet til utskifting.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observasjoner gjort i punkt 4.2. Fukmålinger gjort rundt skorstein viser at det er fukt. Det er ingen synlege teikn til fuktskader på konstruksjonen, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

Balkonger, verandaer og lignende
Riss og sprekker i betong kan over tid utvikle seg og gi økt risiko for frostsprenging og oppsprekking. Slitasje på terrassebord og bjelker, inkludert nedbøying, kan gi forkortet levetid og behov for utskifting av enkelte deler. Manglende vedlikehold kan akselerere skadeutviklingen og gi redusert bæreevne.

Kjøkken Kjøkken
Manglende avtrekk over komfyr gir risiko for fukt- og luktproblem ved matlaging. Dette kan påvirke innneklima. Løsningen kan fungere med dagens bruk, men mekanisk avtrekk over komfyr er anbefalt.
Det er og registrert generelle elde og slitasje på overflater. En løs og ustabil brannvegg gir økt risiko for velting, personskaade og manglende brannavskilling mot vedovn.

Ventilasjon
Begrenset ventilasjon gir risiko for dårlig luftkvalitet og fuktproblem. På kjøkken kan manglende avtrekk føre til lukt og kondens, som igjen øker faren for fuktskader på overflater og innredning. Ved høyere personbelastning eller tettere oppgradering av bygget (vindu, yttervegger, tak) kan ventilasjonen bli utilstrekkelig, med risiko for dårlig innneklima og muggdannning.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 03.09.25 11:52, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Hytten inneholder gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom.
Overbygget terrasse og utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm
- Totalt BRA: 60 kvm

TBA (terrasse-/balkongareal): 58 kvm
Fritidsboligen har terrasseareal mot vest. Overbygget terrasse:
17,6kvm. Markterrasse: 40kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er
hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS
3940:2023.

Standard

Innvendig er det tregulv i stuen ellers er det belegg på gulv og
badegulvet er malt. Veggene er av trepanel, og det er trepanel
i himlingene. Kjøkkenet er enkelt utformet med innredning i
treverk, benkeplate med nedfelt stålvaske og frittstående
gasskomfyr. Overflater på benkeplate og innredning ber preg
av bruksslitasje, men framstår som funksjonelle. Vask er koblet
til avløp med vannlås, som videre er ført ut i grunnen.

Oppvarming

Vedovn i stue.
Elektrisk.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.



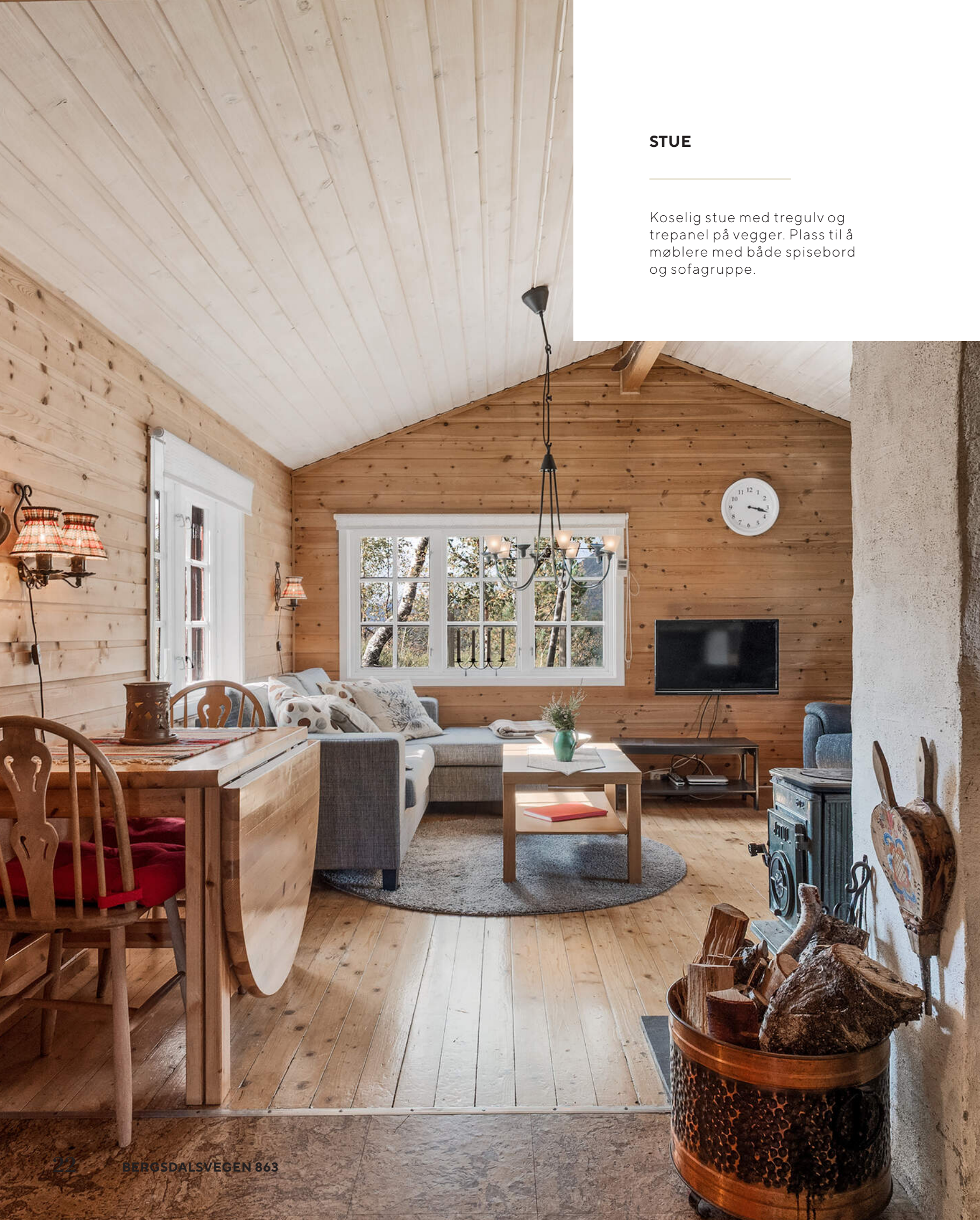


VELKOMMEN INN!

Hytten er arealeffektiv og godt utnyttet med tre soverom, som gir plass til både familie og gjester.

STUE

Koselig stue med tregulv og trepanel på vegger. Plass til å møblere med både spisebord og sofagruppe.



STUEN HAR GOD
TAKHØYDE SOM GIR EN
ROMSLIG FØLELSE, OG
UTGJØR ET HYGGELIG
SAMLINGSPUNKT.





Hytten selges møblert, med
unntak av personlige
eiendeler



**HYTTEN HAR VEDOVN OG PEIS
MED FLOTT STEINVEGG.**



KJØKKEN

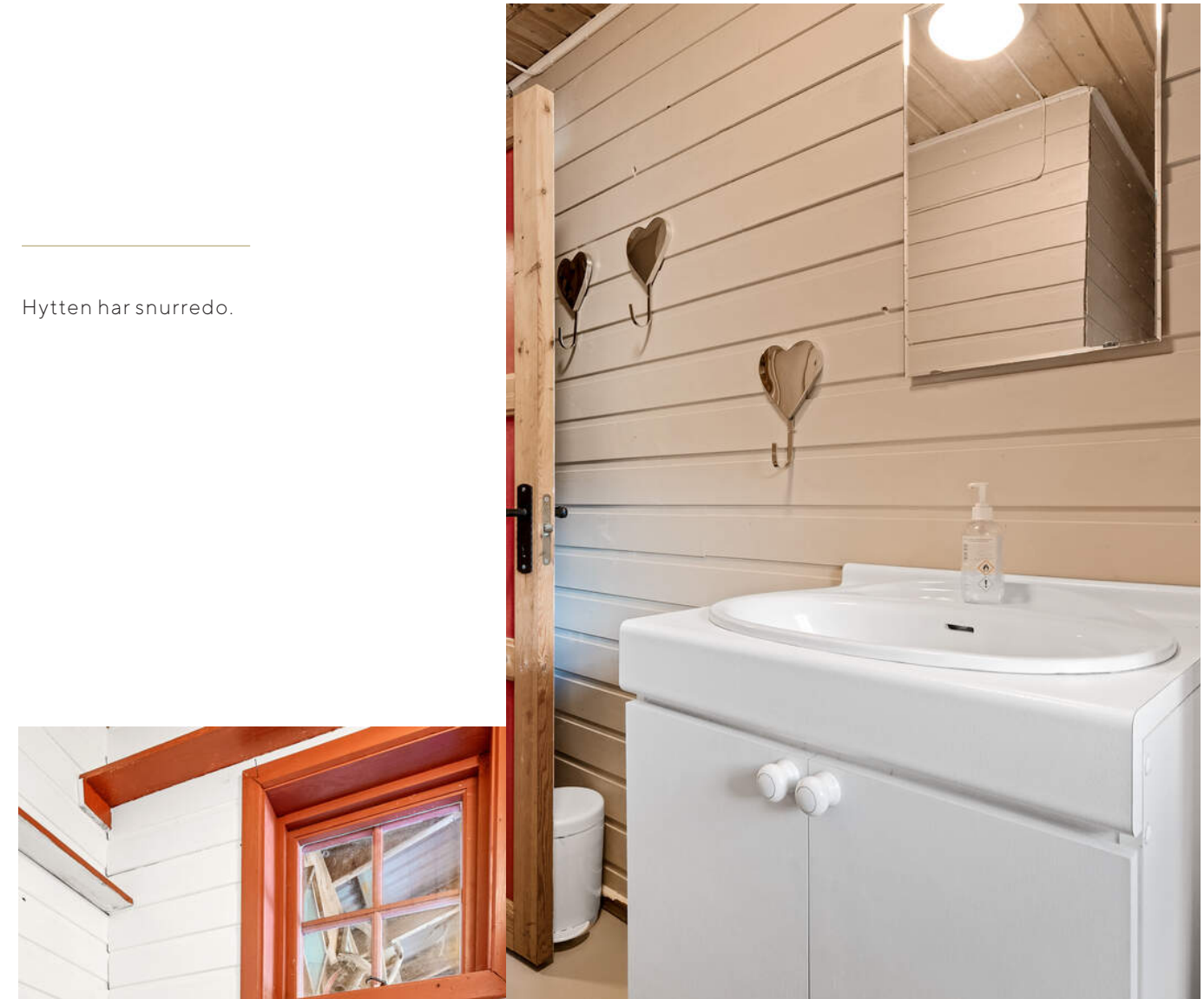
Kjøkkenet er enkelt utformet med innredning i treverk, benkeplate med nedfelt stålvaske og frittstående gasskomfyr. Vask er koblet til avløp med vannlås, som videre er ført ut i grunnen.

BAD

Enkelt bad med utslagsvask med skuffeseksjon.



Hytten har snurredo.





SOVEROM

Hytten har tre soverom, som gir god plass til overnattingsgjester.

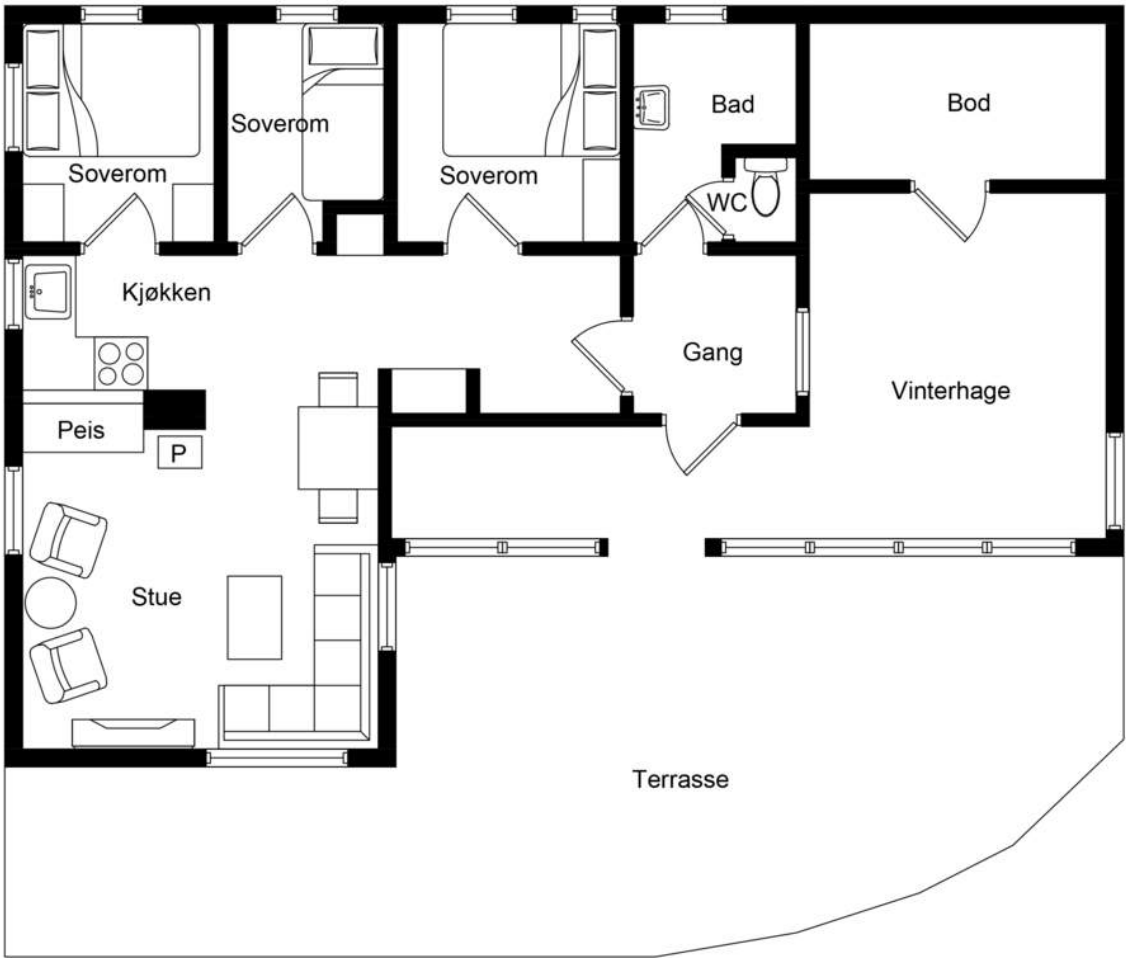




PLANTEGNING

PLANTEGNING

Bergsdalsvegen 863



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 90 kvm, Eierform: Festet tomt
Neste regulering av festeavgift: år 2031. Reguleres i henhold til konsumprisindeks.
Festeavgift pr. år kr. 7000.
Det er ikke mulighet for innløsning av tomt.

Utstyr
Hytten selges møblert med unntak av personlige eiendeler.

Parkering
Parkering på felles biloppstillingsplass.

ØKONOMI

Formuesverdi
Ligningsverdi som sekundærbolig kr. 229.525 pr. 31.12.2023.
Ligningsverdien er oppgitt av Skatt Vest.

Offentlige/kommunale avgifter
Eiendomsskatt kr. 4.771 pr. år.
Branntilsyn, feiing kr. 463 pr. år.
Renovasjon kr. 2.022 pr. år.

Faste løpende kostnader
Kjøper må påregne å betale faste løpende kostnader til kommunale avgifter, festekontrakt, renovasjon, strøm, forsikring, tv og internett.

Årlig festeavgift kr. 7.000.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse. Det foreligger godkjent byggetillatelse datert 15.6.1979.

Godkjente tegninger foreligger ikke, og megler har ikke kunnet kontrollere hva som faktisk er godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei.

Odel



Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det er en pågående tvist mellom grunneier, hytteeiere og Eviny om vedlikeholdsplikten til gangbroen. Kort sammendrag fra kontaktperson i hyttefeltet : "Hytteeierne har i flere år prøvd å få grunneierne til å vedlikeholde broen som er vår eneste stabile tilkomst over elven til hyttene våre. Grunneierne er ansvarlig for vedlikeholdet av broen. Dette vedlikeholdet overtok de ansvaret for fra den gang BKK som utbetalte jordbrukslaget en god sum med penger til dette arbeidet. Dette var i ca. 1998 I 2021 fikk vi tilstandsrapport på broen som viser at den ikke er forsvarlig å bruke (se vedlegg) og vi jobbet på nytt for å få grunneierne med på å fornye broen. De avbrøt samarbeidet i 2023 med begrunnelse i at de ikke hadde økonomisk anledning til å gjøre noe. Ny enkel hengebro vil komme på ca. 2 mill. Etter dette tok vi kontakt med advokat, Aksel Kayser ved Stiegler advokatkontor, som har anbefalt oss å føre saken inn for Jordskifteretten for en formell avgjørelse om hvem som er ansvarlig og hvem som skal betale for ny bro. Parter i saken i tillegg til de som står oppført i meldingen til Jordskifteretten, er; Eviny og BKK. Hittil har det vært et rettsmøte og ingenting er avgjort ennå. Vår advokat har forberedt oss på at vi må regne med å ta del i kostnadene forbundet med ny bro."

OFFENTLIGE FORHOLD

Kjerneinformasjon

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1998/800-1/51 Registrering av festenr. 10.02.1998
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4628 Gnr:78 Bnr:21

2003/8818-2/51 Festekontrakt - vilkår
23.10.2003
festetid: 80 år
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 2.000
Festetiden er regnet fra 01.05.79.
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold
I følge de overordna planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: LNFR spredt fritidsbebyggelse (LNFR= Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift).

Eiendommens betegnelse
Gnr. 78 Bnr. 21 Fnr. 9 i Vaksdal kommune

Vei/vann/avløp
Eier har tatt med drikkevann.
Avløp tilterreng.
Privat vei til offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
1 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
32 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 300 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

47 850,- (Omkostninger totalt)

1 347 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på

våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. 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. 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 forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Are Nødset-Næss

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org.nr. 993 971 804
Ansvarlig megler: Rakel Søvik

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13.500, oppgjørshonorar kr. 5.990, visning kr. 2.500 pr.stk, overtagelse kr. 2.500 og markedsføringspakke kr. 23.990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Dato salgsoppgave
25.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Bergsdalsvegen 863, 5722 DALEKVAM

30 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergsdalsvegen 863	Bergsdalsvegen 863	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nødset-Næss, Are

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Spesifiser hvilken type

Takvann

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe av grunnmur mot øst er litt skev

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det jobbes med å få til en bedre adkomst over elv.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95273726

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nødset-Næss, Are	2025-08-30

Identification

 Nødset-Næss, Are

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Nødset-Næss, Are	30/08-2025 15:54:08	BANKID

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbustad (frittliggande hytte)

Bergsdalsvegen 863

5722 Dalekvam





www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG
0	TG 0
1	TG 1
7	TG 2
3	TG 3
1	TG iu

Ingen avvik

Ingen vesentlige avvik

Vesentlige avvik

Store eller alvorlige avvik

Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 03/09/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG

BYGG OG TAKSERING

BMTF

FAGMANN

GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

1/17

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

50

BERGSDALSVEGEN 863

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

2/17

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

PROAKTIV.NO

51

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:78, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Are Nødset-Næss (festerett)
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	9
Andelsnr:	N/A
Tomt:	90 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1980 (Opplyst)

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	02.09.2025
GENERELT: - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.	
UTVENDIG: - Det er ikkje utført utført synfaring på takflata av sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan, takstige og innvendige undersøkingar. - Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.	
VÊR: - Nedbør på synfaringsdagen.	
INNVENDIG - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen. - Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving. - Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.	
Oppdragsgiver:	Are Nødset-Næss
Tilstede under befaringen:	Nøkkelfefaring. Kun takstmann til stades.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:
Punktfestet tomt på 90kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommuneart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.
Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:
Hytta er oppført med grunnmurar og fundament av betong og blokker plassert direkte på stadlege massar. Under 1. etasje er det krypekjellar med trebjelkelag som etasjeskille. Bærekonstruksjonen vidare er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med utvendig liggande trekledning som fasadekledning.
Taket er utforma som saltak med sløys, tekst med stål-/aluminiumsplatere. Dette er i utgangspunktet ein robust tekkingstype med relativt lang levetid, men krev jamleg kontroll av innfesting, beslag og tettingar mot gjennomføringar.
Vindauga er i hovudsak av typen kopla glas frå byggeår. Desse har normalt avgrensa isolasjonsverdi samanlikna med moderne vindauge, og det må påreknast noko varmetap og trekk.
Byggemetoden er vanleg for hytter frå oppføringstida, og konstruksjonen vurderast som enkel, men funksjonell. Vedlikehald av kledning, tekking og vindauge er viktig for å sikre vidare levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten byggjer på visuell befaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må pårekast. Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor pårekast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon. Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjø vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.	
ANNET: OPPVARMING: - Vedomn	
PREMISS: Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølvs om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfyllt av rekvirenten eller heimelshavar.	
Takkonstruksjon og utlufing vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktingane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.	
DOKUMENTKONTROLL: Det er ikkje framalagt dokumentasjon av av nytte til underteikna. Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan væra fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): Innvendige overflater er i hovudsak beståande av Himling: Trepanel. Vegg: Trepanel Golv: Tregolv i stova. Elles er det belegg på golv. Baderomsgolv er malt. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma. Merknader: - Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater. - Litt misfargar i enkelte overflater. - Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar. Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.	

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert noko ujamnheiter og skeivheiter i golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikkje opplyst om vesentlege endringar etter byggeår.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	54	6	0	58	54	6
SUM BYGNING	54	6	0	58	54	6
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- 1. ETASJE:
- Stova - 15,3kvm med 1,99m - 2,76m takhøgd.
- Kjøkken - 8,2kvm med 1,99m - 2,76m takhøgd.
- Soverom - 5,6kvm med 2,04m takhøgd.
- Soverom - 4kvm med 2,04m takhøgd.
- Soverom - 6,6kvm med 2,04m takhøgd.
- Gang - 4,7kvm med 2,07m takhøgd.
- Entre - 2,4kvm med 2,07m takhøgd.
- Bad - 3,7kvm med 2,04m takhøgd.
- Toalett - 1,8kvm med 2,04m takhøgd.

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:

- 1. ETASJE:
- Utvedig bod - 5,1kvm

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse: - Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen. P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

TBA:

- Bustaden har terrasseareal mot vest.
- Overbygd terrasse: 17,6kvm
- Markterrasse: 40kvm.

GARASJE / UTHUS:

N/A

EIERSKIFTERAPPORT™	
BYGGMESTER: En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.	
INTEGRITET: UAVHENGIG TAKSTMANN Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no	
Ansvarlig for rapporten: Håvard Kvarme Ure Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.	

03/09/2025

Håvard K. Ure

Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter TG 31.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
Byggegrunn er ukjent. Bustaden er fundamentert med blokker og betong, og grunnmuren er i hovudsak pussa utvendig. På austvendt hjørne er det registrert store forskyvingar i grunnmuren, noko som indikerer setningspåverknad. Bustaden har krypekjellar under trebjelkelag som ikkje er innreidd. Det er registrert fuktige forhold i kjellaren. Dreneringa vurderast å vere frå byggeår, og oppbygging er ukjent. Funn tyder på enkel løysing utan moderne tiltak som drensrøyr, grunnmursplast eller fuktsikring.	
Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt reperasjon av grunnmurar med forskyving. Drenering er ikkje medrekna, men bør vurderast som tiltak.	
TG 31.2 Krypekjeller	
Hytta har krypekjellar under heile bygget. Det er i seinare tid etablert eit rom med tilkomst gjennom luke i golv frå kjøkken. Veggjar i kjellaren er oppført i blokker som er pussa på innsida. Ved kontroll er det registrert fukt i trevirket i etasjeskillet mot 1. etasje. Det er og registrert fukt i trevirke i rom under kjøkken. Årsaka vurderast å vere manglande ventilering av krypekjellaren, manglande plast/fuktsperre på grunnen samt tilførsel av fukt frå drenering som truleg er av eldre dato og utan moderne løysingar.	
Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt etablering av meir ventilasjon av krypekjellar, samt montering av plast mot byggegrunnen for å hindre avdunsting frå grunnen.	
TG 21.3 Terrengforhold	
Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå grunnmur, med mindre det er etablert andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet vere minst 1:50 over ein avstand på 3 meter frå veggliv, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn». På denne eigedomen gjer beskaffenheita på tomta det utfordrande å oppnå tilfredsstillande fall. Manglande fall og svak drenering kan over tid føre til at overflatevatn trengjer ned langs grunnmur, med risiko for fuktinnsig i kjellar, auka belastning på konstruksjonane og mogleg utvikling av skeivheiter i grunnen. Tiltak som ny drenering og eventuelle andre tiltak bør vurderast.	
Merknader:	
2. Yttervegger TG 22.1 Yttervegger	
Konstruksjonen er oppført med liggande trekledning, noko som gir avgrensa tilgang til kontroll av underliggjande veggstruktur. Veggane er visuelt inspisert både utvendig og innvendig utan at det vart registrert unormale svei eller svankar. Skjulte feil kan likevel ikkje utelukkast, særleg i rammeverket nedst mot grunnmuren og rundt vindaug og dører der vatn kan trenge inn. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar. Ytterkledninga er kontrollert visuelt og med stikktaking på særleg utsette punkt, som nedkant på kledning og rundt vindaug. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved synfaring, men kledninga ligg nært terreng fleire stader, noko som kan redusere levetida. Treverk som er eksponert for sol, regn og vind vil naturleg få slitasje over tid, og jamnleg vedlikehald er viktig for å bevare kvaliteten. Lufting bak kledninga er vurdert ut frå lufttilførsel nedst på veggen. Det er registrert noko lufttilførsel, men vidare lufting oppover er ikkje kontrollert. Det vart ikkje observert direkte skadar som følge av manglande lufting.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Vindauga i bustaden er i hovudsak av typen uisolerte kopla glas, truleg frå byggeår. Det er registrert eit 2-lags isolerglas med produksjonsår 1991. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter på synfaringsdagen, men dette kan ikkje utelukkast, då slike forhold ofte kjem til syne ved andre årstider eller under endra værforhold. Utvendig er vindauga belista med trevirke og med vannstokk, men det er registrert at vannstokkar er monterte utan blikkbeslag. Dette kan auke risikoen for fuktinntrenging i treverket og på sikt forkorte levetida. Per synfaring er det ikkje registrert fukt eller råteskadar. Ytterdør er av typen uisolert to-delt dør. Ved visuell kontroll vart det ikkje registrert noko lysinslepp rundt døra, truleg som følge av sig i dørene kombinert med type dør. Utvendig er dør framstår i grei stand. Vindauger og dører er funksjonstesta, og det vart ikkje registrert større avvik, men noko sig i ytterdør vart observert. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid er jamnleg vedlikehald som maling, smøring, vask og justering nødvendig. Pakningar i eldre vindauger og dører viser aldningsteikn, noko som reduserer tettheit og isolasjonsevne.	
Merknader:	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna. Den høge avstanden frå terreng til tak utgjer ei utfordring ved inspeksjon av takkonstruksjonen. Tilkomst for visuell kontroll er begrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder og opplysningar frå heimelshavar. Ved visuell kontroll er det ikkje registrert feil og manglar på sjølve konstruksjonen. Gjer merksam på at bustaden er bygd i ei tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje er den same som i dag. Noko ujamnheitar i overflate må reknast med på takkonstruksjon av denne alderen. Takkonstruksjonen vert vurdert til å vera i normal stand med bakgrunn i alder, men vert vurdert til TG2 med bakgrunn i observasjonar gjort i punkt 4.2.	
Merknader:	
TG 3	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og yttertekking.	
Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma. Taket er tekt med stålplater. Ved visuell kontroll er det registrert overflaterust, spikar som har løyst seg frå innfestinga samt generell slitasje som er typisk for alder og eksponering. Undertak er ikkje kjent, noko som gjer det vanskeleg å vurdere tilstanden på underliggjande konstruksjon. Ved innvendig kontroll vart det ikkje observert teikn til lekkasje i himling eller på synlege flater, med unntak av rundt skorsteinen. Her er det registrert rennemerke på dragar, og fuktmåling viser utslag for fukt. Dette tyder på at tetting rundt skorstein ikkje er tilfredsstillande. Taket har ein alder og tilstand som tilseier at full utskifting bør vurderast innan overskodeleg tid.	
Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt reparasjon av tetting rundt gjennomføring for skorstein. Utskifting av heile taktekkinga vil ha større kostander.	
5. Loft	
TG iu	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det er registrert det som kan likna på eit kaldt loft på deler av bustaden. Det var ikkje tilgang til loftet. Syner forøvrig til punkt 4.1 og 4.2 for utgreiing om takkonstruksjon og taktekking.	
Merknader:	
©mstr.no11/17www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Terrassen er oppført i betong og trevirke. Konstruksjonen framstår i generelt grei stand sett opp mot alder og byggemetode. Det er registrert riss og mindre sprekker i betongplata, samt normal slitasje på overflate av terrassebord. Vidare er det observert noko nedbøying i terrassebord og bjelkar, noko som kan tilskrivast alder og belastning over tid. Utfør normalt vedlikehald og eventuell utskifting av bygningsdelar for å oppretthalda grei stand på konstruksjonen.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad	
Ingen	7.1.1 Overflate vegger og himling
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	7.1.2 Overflate gulv
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Kjøkkenet er enkelt utforma med innreiing i treverk, benkeplate med nedfelt stålvaske og frittstående gasskomfyr. Overflater på benkeplate og innreiing ber preg av bruksslitasje, men framstår som funksjonelle. Vask er kopla til avløp med vannlås, som vidare er ført ut i grunnen. Ventilasjon på kjøkkenet er avgrensa til vindauge som kan opnast, det er ikkje etablert mekanisk avtrekk eller ventilator over komfyr. Ved sida av gasskomfyr er det sett opp ein brannvegg i mur, men denne er ikkje fastmontert og framstår som ustabil.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Kjellar	
Ingen	9.1.1 Veggene og himlingens overflater
Sjå punkt 1.2 krypekjellar for utgreiing.	
Merknader:	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Sjå punkt 1.2 krypekjellar for utgreiing.	
Merknader:	
©mstr.no12/17www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Sjå punkt 1.2 krypekjellar for utgreiing.	
Merknader:	
10. VVS	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det er ingen permanent tilførsel av vatn til bustaden. Takvatn vert nytta som vasskjelde per i dag. Kjøkkenvask er tilknytt avløp som leier direkte til terreng. Toalettløysinga er etablert som snurrelass. Løysinga er enkel og vurderast som funksjonell for fritidsbruk. Det er avgrensa risiko for feil og manglar, men avløp til terreng krev jamnleg vedlikehald for å sikre fri gjennomstrøyming og hindre opphoping av avfall. Snurrelass er ei vanleg løysing i fritidsbustader, men krev tilsyn og rett handtering av restprodukt.	
Merknader:	
Ingen	10.2 Varmtvannsbereder
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Bustaden har naturleg ventilasjon via friskluftventilar, med ein ventil observert på soverom og ein på toalettrom. Elles skjer ventilering ved opning av vindauge. Det er ikkje montert ventilator eller mekanisk avtrekk på kjøkken. Ventilasjonsløysinga er enklare enn dagens standard, og luftutskiftinga er i stor grad avhengig av brukarvanar og utelufttilhøve. Dette inneber at det kan vere vanskeleg å sikre stabil luftkvalitet og fuktjerning, særleg på kjøkken.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.	
Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.	
Elektrisk anlegg installert i 2014.	
El. Anlegg: Sikringskap utvendig i svalgang. Visuelt framstår sikringskap ok. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.	
Det manglar korsfortegnelse i sikringskap.	
Elles opplyser heimelshavar at det ikkje er kjennskap til feil og manglar på det elektriske annlegget.	
Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).	
Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt.	
Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Egenerklæringsskjema er ikke le

TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det oppl

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

BRANN:

I denne bustaden er det:

1.5	Terrengomdø
	Dårleg terrengfall kombinert med mangelfull dren

Dårleg terrengf

2.1	Yttervegger
-----	-------------

Begrensa ko

3.1	Vinduer og ytterdøren
-----	-----------------------

Eldre vindaage og dø

4.1	Takkonstruk
-----	-------------

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observ
--

6.1	Balkonger, v
-----	--------------

Riss og sprekker i betong kan over	
------------------------------------	--

8.1	Kjøkken Kjøkken
-----	-----------------

	Manglande avtrek
	Exempel på en f

10.5	Ventilasjon
------	-------------

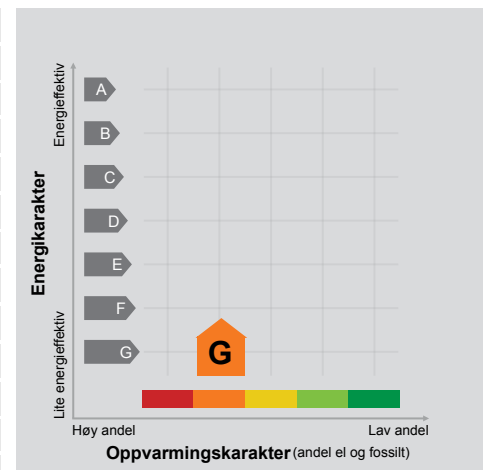
Begrensa ve

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forskyvvingar i grunnmur gir risiko for vidare setningsskadar og kan over tid påverke bereevna i konstruksjonen. Fuktige forhold i krypekjellar aukar risikoen for råteskadar på treverk, muggvekst og negativt inneklima. Manglande eller enkel drenering gjer bygget meir utsett for fuktinntrenging ved nedbør og snøsmelting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.2	Krypekjeller
	Fuktige forhold i krypekjellar gir auka risiko for råteutvikling i bjelkelag og etasjeskillet, samt muggvekst som kan påverke inneklimaet negativt. Manglande ventilasjon og fuktsikring kan føre til vidare skadeutvikling dersom tiltak ikkje blir gjennomført. Over tid kan dette gi svekka konstruksjon og redusert levetid for treverk og golvkonstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Rust, dårleg innfesting og slitasje aukar risikoen for lekkasjar ved sterk vind og nedbør. Mangelfull tetting rundt skorstein har allereie gitt fuktsymptom, noko som kan utvikle seg til råteskadar i trekonstruksjonar og skade på innvendige flater. Ukjent undertak gir usikkerheit om vidare skadeomfang og tilstand. Alderen på taktekkinga inneber generelt auka sannsyn for svikt, og vidare bruk utan tiltak medfører risiko for lekkasjar og følgjeskadar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-



Adresse	Bergsdalsvegen 863
Postnummer	5722
Sted	DALEKVAM
Kommunenavn	Vaksdal
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Byggningsnummer	175830308
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energilattest-2025-173479
Dato	26.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Redusér inne­temperaturen

Ha en moderat inne­temperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbe­høvet med 5 %. Men­nesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Mon­ter tetningslister rundt trekkfulle vin­duer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peis­innsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnytt­es kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peis­innsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peis­innsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vin­duer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



PROAKTIV VOSS EIENDOMSMEGLING AS

ORG.NR.: 993971804MVA

Adresse.: Vangsgata 16

Postadr.: Vangsgata 16

5700 Voss, Norge

T: 56 52 19 50

Vår referanse: 69-25-0095	Vår saksbehandler: Rakel Søvik	Telefon: 95 78 06 12	Vår dato: 24.09.2025
------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	-------------------------

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse:	Bergsdalsvegen 863, 5722 DALEKVAM
Selger(e):	Are Nødset-Næss
Matrikkel:	Gnr. 78 Bnr. 21 Fnr. 9 i Vaksdal kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til rhs@proaktiv.no		
Årlig festeavgift	Kr.7000	Forfallsdato:01,10,26
Restanse festeavgift	Kr.3185 for 2025	
Festeavgift ajour, betalt for år	20____	
Neste regulering av festeavgift	2031	
Festekontrakt utløper dato		
Rett til fornyelse?	☐ Ja ☐ Nei i ja	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	☐ Ja ☐ Nei ja etter 5 år	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	☐ Ja ☒ Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	☒ nei	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr.	
	Kontonummer:	
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	nei	
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Berit Pettersen Mobil:95862513 E-post:berit@carebed.no	
	Navn: Henrik Brekke Mobil:97966622 E-post:henrik.brekke@afgruppen.no	

	Navn:Dag Brekke Mobil:90620688 E-post:
--	--

På forhånd takk!



Attestert kopi av dok.nr. 2003/8818/51
Attestingstidspunkt 2025-09-05 14:42

Side 1 av 6

Egenerklæring fra kjøperen er mottatt og returnert landbrukskontoret i kommunen.

TINGLYST
23 OKT. 2003
NORDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 8818

FESTEKONTRAKT

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunenavn

1251 | Vaksdal

Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Underfeste nr.

78 | 21 | 9 |

Beskaffenhet

☒ 1. Bebyggd¹⁾ | ☐ 2. Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?

☐ B Bolig-eiendom | ☒ F Fritids-eiendom | ☐ V Forretn./-kontor | ☐ I Industri | ☐ L Landbruk | ☐ K Off.vei | ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel

150856 | Ole Johan Pettersen | 1/4

261246 | Lars Inge Brekke | 3/8

031265 | Dag Brekke | 1/4

051047 | Gerd Elisabeth Brekke | 1/8

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel

230236 | Dag Næss | 1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. | 2000

5. Festetid

Antall år | Regnet fra (dato)

80 | 01.05.1979

6. Panterett for festeavgiften³⁾

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 3 | års skyldig festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst (som er gjenstand for tinglysing)⁴⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 8818 Tinglyst: 23.10.2003 Emb. 051
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies her, har man lovfestet pant for 3 års skyldig festeavgift iht. tomtfesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato: | Partenes underskrifter:

1 av 2
G0995-1

Akelius Dokument 2003.1



8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Tomtefesteverdi NOK:

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter

Sted, dato

Bergsdalen

21.10.2003

Bortfesters underskrift

Ole Johan Pettersen

Ole Johan Pettersen

Lars Inge Brekke

Gerd Elisabeth Brekke

Dag Brekke

Dag Brekke

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sted, dato

Bergsdalen

21.10.2003

Festers underskrift

Dag Næss

Dag Næss

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

2 av 2

G0995-2

Akelius Dokument 2003.1



Returernes til

Are Næss

Midtunhaugen 90A

5224 Nesttun

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr

Kommunenavn

Gnr

Bnr

Festenr

Seksjonsnr

Ideell

1251

Vaksdal

78

21

9

1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☐ Nei

☒ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐ Nei

☒ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. tomtefesteloven § 32, 1. ledd

☐ Nei

☒ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☒ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygg

☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn

☐ Bolig

☒ Fritids- F eiendom

☐ Forretning/ V kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☐ Frittligg. FB enebolig

☐ Tomanns- TB bolig

☐ Rekkehus RK kjede

☐ Blokk- BL leilighet

☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utløst til salg på det frie marked

☐ Ja

☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg

☐ Gave(helt 2 eller delvis)

☐ Ekspro- 3 prisjon

☐ Tvangs- 4 auksjon

☐ Skifte- 6 oppgjør

☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 300 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾

Navn

Ideell

230236

Dag Næss

1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾

Navn

Fast bosatt i Norge

Ideell

200569

Are Næss

☒ Ja

☐ Nei

1/1

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato

Partenes underskrift

SF0214 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

SignForm 03/2001



Attestert kopi av dok.nr. 2003/8818/51
Attesteringsstidspunkt 2025-09-05 14:42

Side 4 av 6

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.m. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
22-10	Skinnvik
Utstedeers underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Dag Næss
	Dag Næss
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Vidar Kleppe	Vidar Kleppe
advokat	M.N.A.
Adresse	
Midtunhaugen 67, 5224 Nesttun	
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Ole Johan Pettersen	Ole Johan Pettersen
Lars Inge Brekke	Lars Inge Brekke
Gerd Elisabeth Brekke	Gerd Elisabeth Brekke
Dato	Partenes underskrift
	Dag Brekke
SF0214 Elektronisk utgave	Skjøte
Side 2 av 3	



Attestert kopi av dok.nr. 2003/8818/51
Attesteringsstidspunkt 2025-09-05 14:42

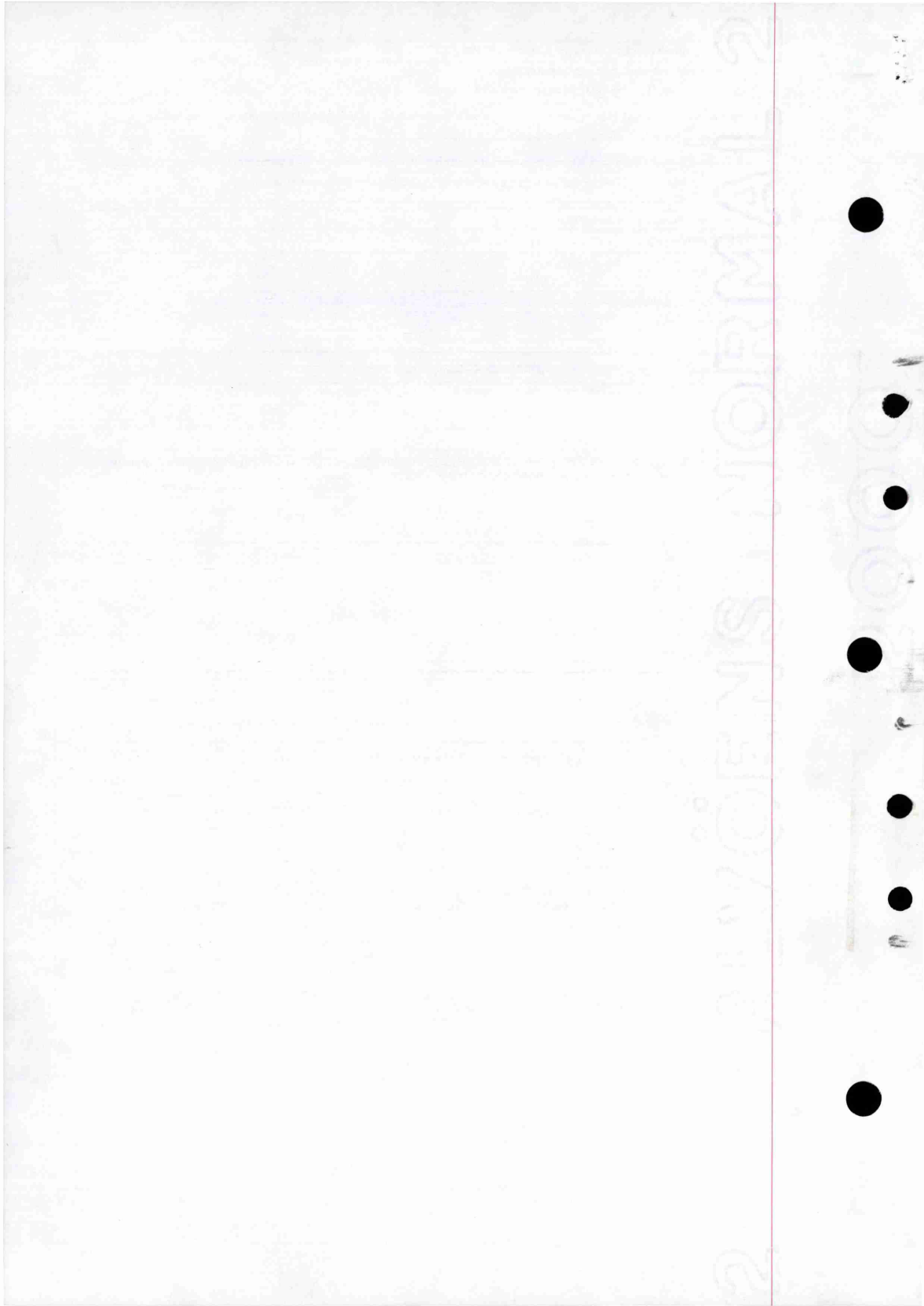
Side 5 av 6

10. Erklæring om sivilstand m.m. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
Noter:	
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Dato	Partenes underskrift
SF0214 Elektronisk utgave	Skjøte
Side 3 av 3	



Attestert kopi av dok.nr. 2003/8818/51
Attestingstidspunkt 2025-09-05 14:42

Side 6 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 1998/800/51
Attestingstidspunkt 2025-09-05 14:40

Side 1 av 2

Kommune

VAKSDAL

J.nr.

47/97

Registreringsbrev nr.

78 1 155

Registreringsbrev for

Eigedom	Gnr.	78	Bnr.	21	Festenr.	9
	Bruksnavn/adresse					

Areal

X	286 005	Y	-7 618	Z	
Kartblad	AM 060-5-2	X		Landsnett	

Delingslova § 4-2 fyrste leddet

«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.»

Skildring av eigedomen (sjå og kartutsnitt)

Registreringsbrevet gjeld registrering av eksisterande festerett.

Registreringsbrevet er skrive ut i samband med

Rekvirent

Namn

L.Brekke,G.Brekke,O.J.Pettersen,R.Brekke/Dag Næss

X

Registrering av eksisterande uregistrert grunn (delingslova § 4-1, forskriftene del 27)

Aktuell eigar (vert ført inn i GAB)

Registreringa er kunngjort etter punkt 13.6 i forskriftene. Registreringa er ikkje påklaga/klagen er ikkje teken til følge. Ved registreringa er eigartilhøve og nøyaktig grense ikkje fastlagt med bindande verknad. Registreringsbrevet gjev ikkje sjølvstendig grunnlag for grunnboksheimel, sjå tinglysingslova §§ 38a og 38b.

Delingsforretning vedr. frådeling av teig (delingslova § 3-1, forskriftene del 27)

Gnr.	Bnr.	Styrar ved forretninga
------	------	------------------------

Tildeling av registerr. til festerett som det ikkje vert halde kartforretning over (jfr. forskiftene del 28)

Grunneigaren sitt namn	Festaren sitt namn
------------------------	--------------------

Underskrift

Stad	Underskrift	Underskrift
Dåle.	<i>Anders Boge</i>	
Dato	26.01.1998.	Anders Boge.

GAB

Registreringsstempel



Doknr: 800 Tinglyst: 10.02.1998 Emb. 051
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

REGISTRERT

1 0 FEB. 1998

SORENSKRIVAREN

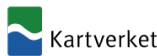
I NORDHORDLAND

DAGBOKNR: 800

K-blankett 5819 N

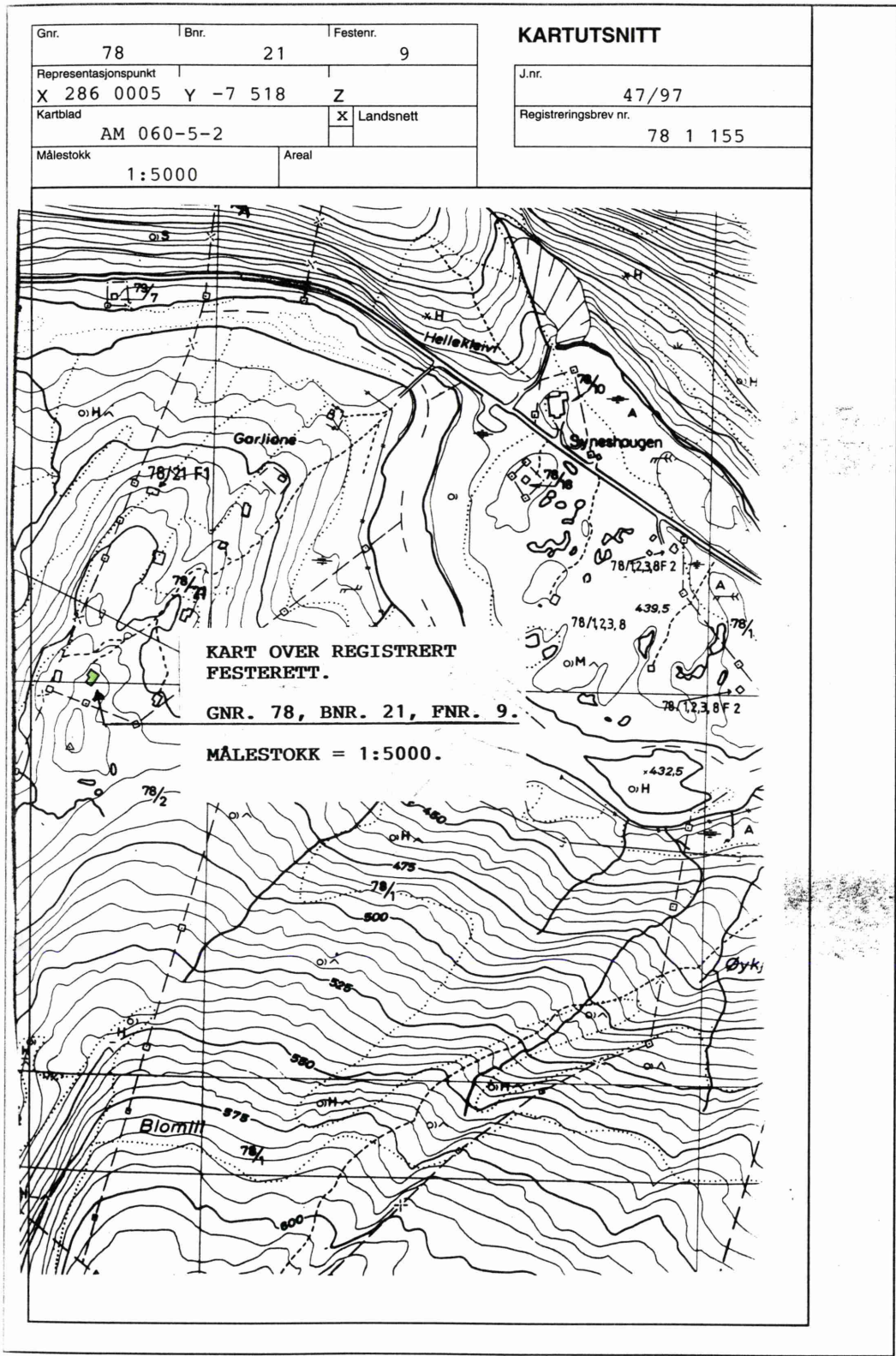
Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo

11-96



Attestert kopi av dok.nr. 1998/800/51
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 14:40

Side 2 av 2



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Eigedom: Gnr.: 78 Bnr.:21 Fnr.: 9 Snr.:

Vassforsyning, avløpstilhøve og vegtilkomst

Er eigedomen tilknytt offentlig vassforsyning?

Nei ☒ Ja ☐

Det er ikkje kommunal vassforsyning i området.

Er det etablert utslepp frå eigedomen?

Nei ☐ Ja ☐ Veit ikkje ☒

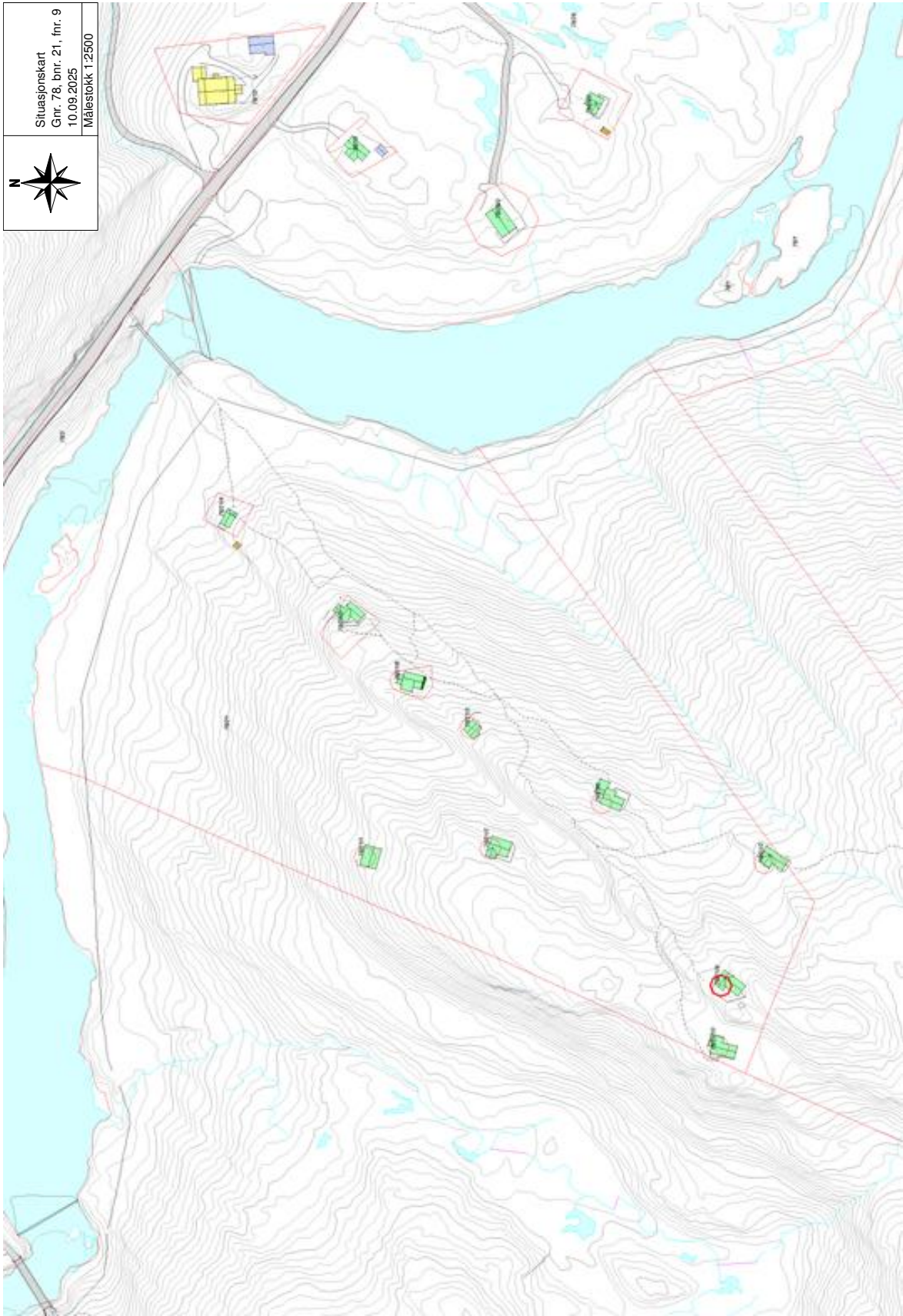
Det er ikkje kommunalt avlaup i området.

Eigedomen er ikkje tilknytta kommunal slamtømmeordning.

Er eigedomen tilknytt offentlig veg?

Nei ☒ Ja ☐

Eigedomen er ikkje tilknytt veg.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.09.2025 13:26



Eiendom 4628-78/21/9

Bruksnavn		Etablert dato	07.11.1997	Andel	
Type	Festegrunn	Oppgitt areal	0 (Registreringsbrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4628	Beregnet areal	90	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	78	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	21	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr	9	Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bergsdalsvegen 863	5722 Dalekvam	Bergsdalen	Dale	Bergsdalen

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	4628-78/21	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	175830308	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	77,5/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	77,5/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	77,5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	77,5/0	77,5/0



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

Eigedom:	Gnr.: 78 Bnr.: 21 Fnr.: 9 Snr.:
	Bergsdalsvegen 863, 5722 Dalekvam

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan**

 I følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:

 LNFR spredt fritidsbebyggelse

 (LNFR= Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift).

2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?

 Nei ☒ Ja ☐

 Eigedomen er regulert til:

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

 Nei ☒ Ja ☐ Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

 Opplysningar om aktuelle planar:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei ☒ Ja ☐

Kommentar:



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Kommunale avgifter

Eigedom:	Gnr.: 78 Bnr.: 21 Fnr.: 9 Snr.:
Adresse:	Bergsdalsvegen 863, 5722 Dalekvam

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☒ Storleik: kr 1308,55 Forfall: 20.09.2025.

Kva type gebyr: gebyra nemnd nedanfor

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for eigedomen:

1. Vatn	Kr	-
2. Avlaup	Kr	-
3. Renovasjon	Kr	fakturert frå BIR
4. Brannsyn, feiing	Kr	463,2
5. Eigedomsskatt	Kr	4771

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Vaksdal kommune

VAKSDAL KOMMUNE

Kommuneforvaltningskontoret

J.nr. 942 15 16 19 79

Arkiv nr. 503.1

Byggeplass (adresse)

Disposisjonsplan for
Brekke i Bergsdalen, Vaksdal kommune

Matr.nr. 78.1.2.3.8.

G.nr. 18.

B.nr.

Parsell nr.

Eier/Fester av tomt

Dag Næss, V. Steinsvikåsen, 5

Adresse

5060 SØREIDGREND

Telefon

27 43 23

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte

☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14

Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

F.kap. 51

og 52

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift

☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Nesttun,

den 10. mai

19 79

Sted

Dag Næss, V. Steinsvikåsen, 5060 SØREIDGREND

Byggherrens underskrift

Adresse

27 43 23

Telefon

Sigm. Myking

Sigm. Myking Arkitekt MNAL, Nesttunveien 115, NESTTUN

Anmelders underskrift

Adresse

22 04 49

Telefon

KFS blankett 5-003-08.74 (formularbeskyttet)

Nr. 2121 Eneiert: Sem & Steenroen A/S, Oslo.

88

BERGSDALSVEGEN 863

Vedlegg

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Skriv ikke her

Bl. §§ 62-64

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt (Hytteplassering)

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense m Til midte av vei m

Til annen bygning på samme tomt m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen ca. 70 m. fra hytte

Går det høyspent kraftlinje over tomt ☒ Ja ☐ Nei

F.kap. 26

Bl. §§ 70-77

F.kap. 26

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 55,6 m²

Sum bebygget grunnareal m²

Antall etasjer 1. Antall leiligheter

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 55,6 m²

F.kap. 55

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☒ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringsstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg Tilkomststier

☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☒ felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☒ Annet (beskriv) Tørreklosett, biologisk nedbryting

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

Bl. § 66.2

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

F.kap. 56

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☒ annet (beskriv) Jord

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42:1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv)

89

PROAKTIV.NO

3

F.kap. 42:4
F.kap.31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen

☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☒ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong

☐ Betongblokk

☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annen (beskriv) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre

☐ Tegl

☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annen (beskriv) _____

Veggutførelse: ☒ Plassbygd

☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre

☐ Tegl

☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annen (beskriv) _____

Utførelse: ☐ Plassbygd

☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre

☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annen (beskriv) _____

Utførelse: ☐ Plassbygd

☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Vedlegg

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 27 °

Tekning: ☐ Takstein

☒ Takpapp

☐ Asbestementplater

☐ Naturskifer

☐ Metallplater

☐ Annet (beskriv) Shingel

Materiale: ☒ Tre

☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annen (beskriv) _____

Utførelse: ☒ Luftet tak

☐ Brannseksjonert

☐ Massivtak

☒ Plassbygd

☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk

☒ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon

☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg

☒ oljefyrt ildsted

☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☒ tegl

☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) _____

☐ Annen utførelse (beskriv) _____

☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☒ Elektrisk oppvarming, type Ved evt. strømtilførsel i Panelov.

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg

☐ brannherdig

☐ trebygning

☐ Annen (beskriv) _____

F.kap. 55:41

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger

☐ brannceller

☐ bygningsdelers branntekniske klasse

☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning

☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap.55:522

Trapp er: ☐ åpen

☐ lukket

☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

F.kap. 46:2
Bl. § 93

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis

☐ vareheis

☐ forstøtningsmur

☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

90

BERGSDALSVEGEN 863

PROAKTIV.NO

91

J.nr. 1183 /79,
Ark.nr. 503.1,
NF/KL.

Særutskrift av møteboka

for

Vaksdal bygningsråd

sak nr.

129

i møte den

13.6.1979.

Av

5

medlemer var

5

til stades (møtande varamenn medrekna).

Sak 129/1979.

Dag Næss, 5060 Søreidgrend.

Byggemelding hytte i godkjent hyttefelt på Brekke,
gnr. 78 bnr. 1,2,3 og 8 , tomt nr. 18.

Teikningar,kopi av disp. plan men ikkje prov for nabovarsel ligg føre.

Samrøystes vedtak:

Det må leggjast fram prov for at naboer er varsla på føreskriven
måte. Dersom merknad til nabovarsel kjem før fristen for slik merknad er ute, må
saka opp at i bygningsrådet.

Med denne merknad godkjenner bygningsrådet byggemeldinga på
vilkår av at det vert bygt etter stempla og godkjente teikningar til liks med
gjeldande lov og føresegner.

Det er med dette ikkje gjeve løyve til vatn inn i hytta
eller avlaup ut frå hytta.

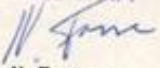
Ein viser elles til planføresegnene som gjeld for området.

Rett utskrift:

Dalekvam, den 15.6.1979.

For: Vaksdal Bygningsråd

DALEKVAM



N. Fosse

Dag Næss, 5060 Søreidgrend.

Nr. 5. 153. Hørsh Sjørensforlag, Bergen

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

92

BERGSDALSVEGEN 863

PROAKTIV.NO

93



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bergsdalsvegen 863, 5722 DALEKVAM. Gnr. 78, bnr. 21, i Vaksdal kommune, oppdragsnr.: 69250095
Megler: Raket Søvik, mobil: 41 46 45 23, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder/Eiendomsmegler

MNEF/Partner

41 46 45 23

rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no