

# 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

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@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

• **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



# BERGSDALEN

Flott fritidseiendom på Brekke med tre soverom, knallgode solforhold og flott utsikt.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bergsdalsvegen 863, 5722  
DALEKVAM

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

**Prisantydning:** 1.300.000,-

**Totalpris:** 1.347.850,-

**Kommunale avgifter:** 7.256,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Byggeår:** 1980

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 60 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 54 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering på felles  
biloppstillingsplass.

**Tomt:** 90 m<sup>2</sup>, punktfeste

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje G.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	31	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	40	47	64
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
94			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommunisert tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

”

"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

### 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. Hytten trenger oppussing.

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](mailto: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.

## 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. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Husk påmelding.



## 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	8 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	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

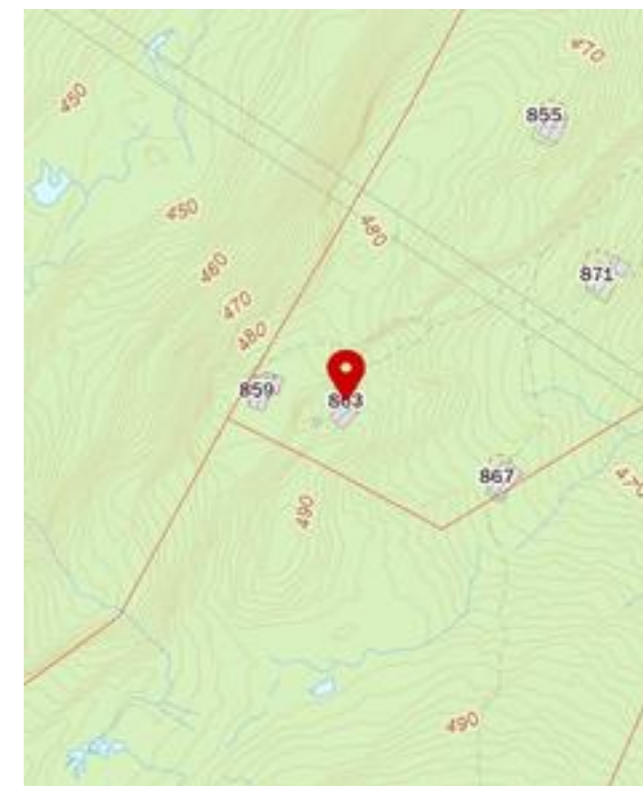
## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Dale Sentrum	8 min 🚗
🚗 Dalegarden	10 min 🚗



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

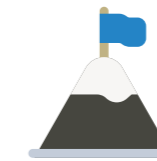
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



#### HØYDE OVER HAVET

475 m



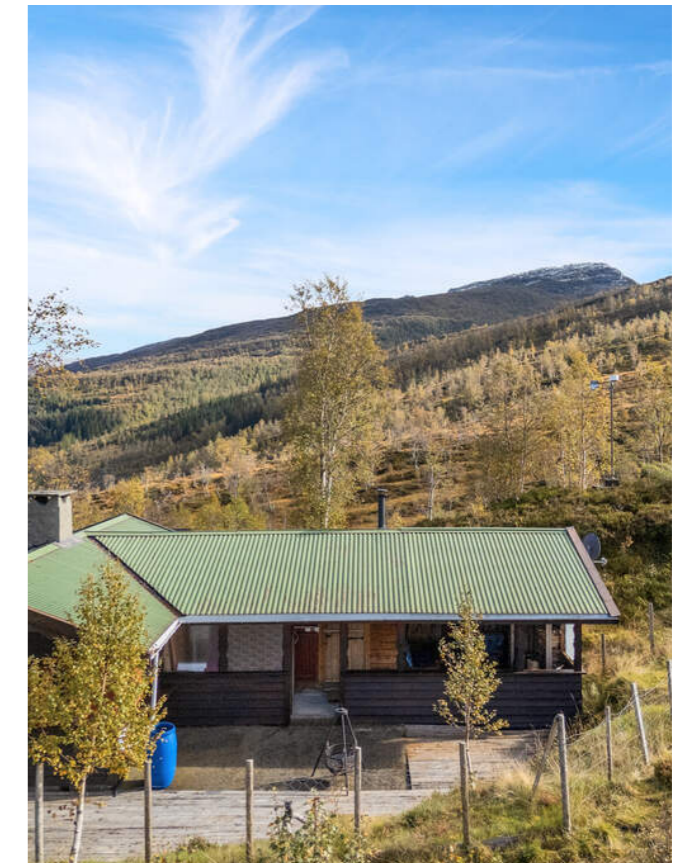
#### VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 36 min
- Skitrek i anlegget: 10



#### AVSTAND TIL BYER

Bergen

1 t 5 min 🚗

# VELKOMMEN TIL BERGSDALSVEGEN 863

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

## Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass.

## Tomtestørrelse

90 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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.

## TAKST OG TILSTAND

### 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, tekking 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 vidare setningskader og kan over tid påvirke bæreevnen i konstruksjonen. Fuktige forhold i krypkjeller øker risikoen for råteskadar på treverk, muggvekst og negativt inneklime. Manglende eller enkel drenering gjør bygget mer utsett for fuktinntrenging ved nedbør og snøsmelting.

### Krypkjeller

Fuktige forhold i krypkjeller gir økt risiko for råteutvikling i bjelkelag og etasjeskille, samt muggvekst som kan påvirke inneklimeet negativt. Manglende ventilasjon og fuktsikring kan føre til vidare 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, 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 taktekinga inneber generelt auka sannsyn for svikt, 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





fuktskader i kjeller og undergulv, 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 fuktpåverknning 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 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, takteking og skorstein over tak  
Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observasjoner gjort i punkt 4.2. Fuktmålinger gjort rundt skorstein viser at det er fukt. Det er ingen synlige 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 nedbøyning, 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 innklima. 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 inneklima og muggdannning.

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

**Bygningssakskyndig**

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 3. september 2025)



# 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

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 54 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 60 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## 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. Vaske er koblet til avløp med vannlås, som videre er ført ut i grunnen.

## Oppvarming

Elektrisk. Peis.

## Energimerke

Oransje G

## Info strømforbruk

Megler har ikke informasjon om strømforbruk.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

## Hvitevarer

Hytten selges møblert med unntak av personlige eiendeler.











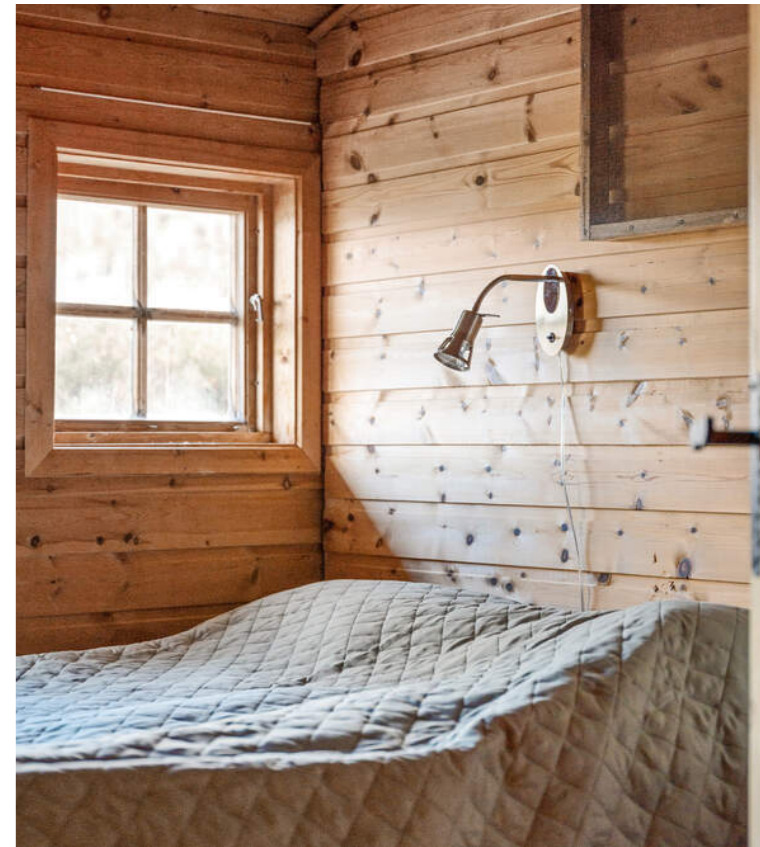
## SPISEPLASS

Kjøkkenkrok



# BAD







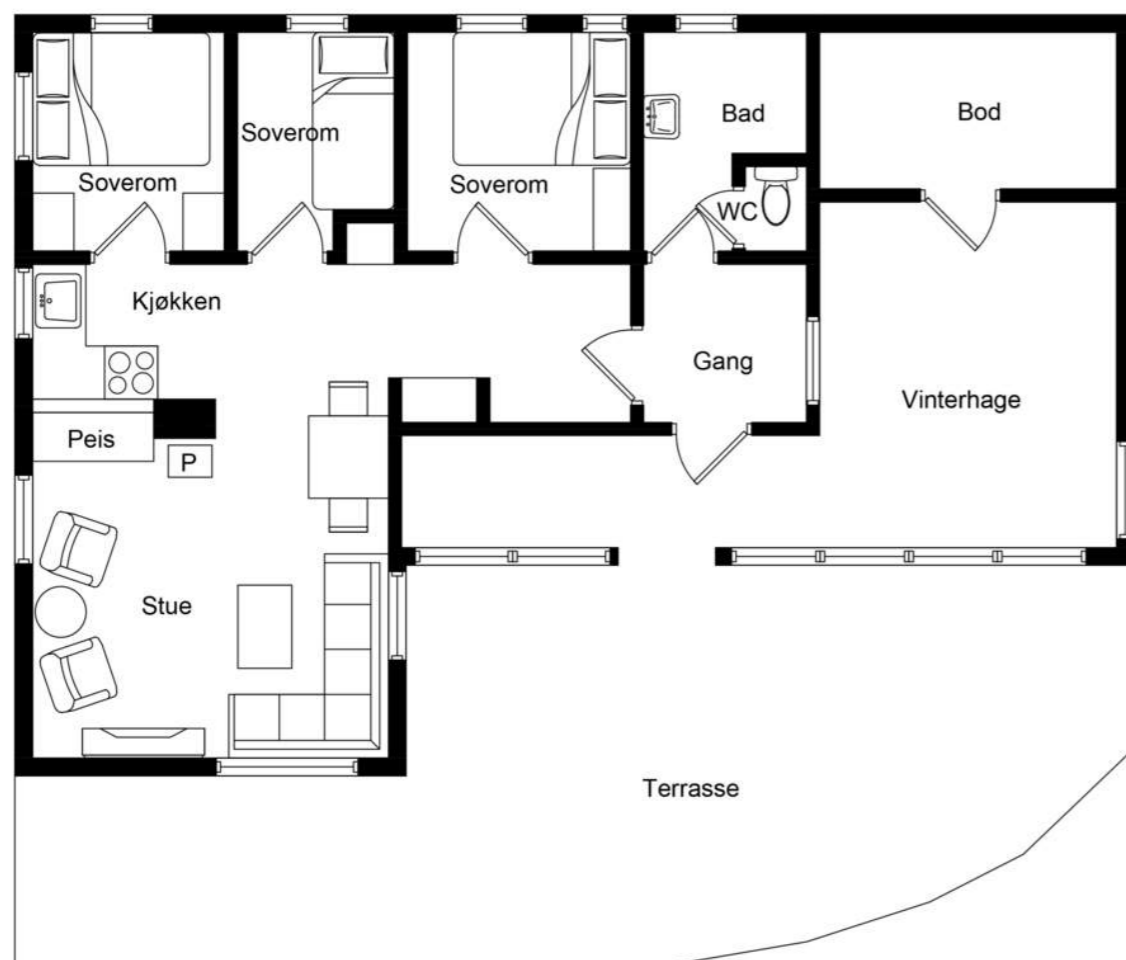
## PLANTEGNINGER



## PLANTEGNINGER

Hytten går over et plan og har hyggelig uteområde.

Bergsdalsvegen 863



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringselskap If skadeforsikring  
PolisenummerNuf-53

### Formuesverdi sekundær

229.525,- for 2024

### Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

7.256,- for 2024

### Eiendomsskatt

4.771,- for 2024

### Velforening

Garaliane Veilag

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at

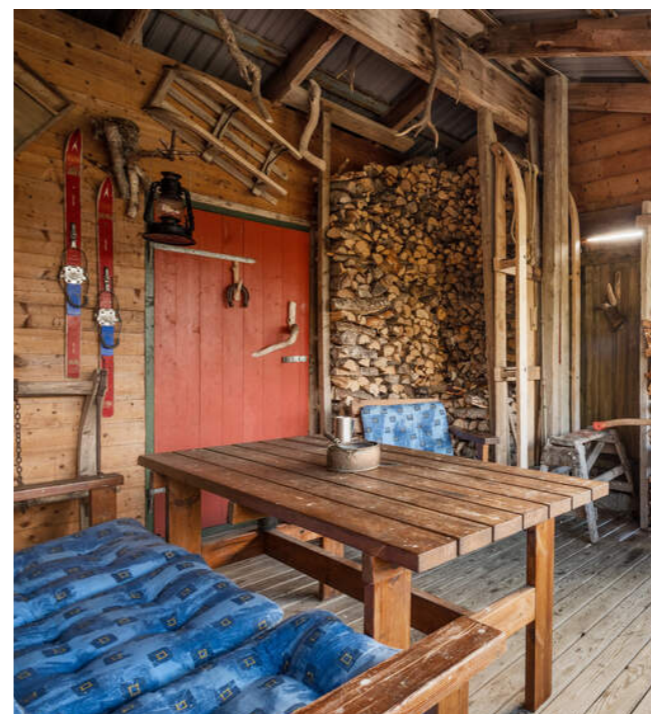
formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Diverse

Etter rettforlik om gangbroen (se vedlegg til salgsoppgave) har Garaliane veilag hatt styremøte og fått oversikt på prosjektet som omhandler gangbroen og fastsatt hva pris pr. hytte skal være. Pris pr hytte blir 70.000 kr (Dette inkluderer noen ekstra til uforutsette kostnader). Det er 13 eiere som skal dele kostnaden, 3 grunneiere og 10 hytteeiere. Det kan komme ytterligere kostnader underveis om noe spesielt skulle skje, men vi tviler på at det blir behov for å hente inn mer penger opplyser styre i veilaget. I forhold til fremdrift er det forespeilet at materialer kommer i august/ september og bygging skjer hovedsaklig i oktober. Broen skal stå klar til november. Dersom det skjer større forsinkelser, så kan det være at broen ikke står klar før til våren, men det er satt av god tid og regner med at den er klar til november. Arbeidet med prosjektet gjennomføres av Høyt og lavt AS. Selger dekker alle kostnader forbundet med dette.

Samarbeidspartnere.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -



markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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.

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.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

### Regulerings- og arealplaner

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

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen har privat vann og avløp til terreng.

### Radonmåling

Radonmåling

### Adgang til 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

### Grunnboksdato

Fredag, 5. september 2025

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

1 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500,00 (Dokumentavgift)

14 000,00 (Bolkjøperforsikring)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
47 590,00 (Omkostninger totalt)

-----  
1 347 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

**Boligselgerforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**

Are Nødset-Næss

**Tilbud på lånefinansiering**

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 52 230. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

## Kjerneinformasjon

### Hvitvaskingsreglene

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.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
12.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Egenerklæring

Bergsdalsvegen 863, 5722 DALEKVAM

03 Feb 2026

### 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 / 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

Nodset-Næss, Are

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

Side 1

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type  
 Takvann

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

Side 3



- 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 ferdiggattest?**  
 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 nrområdet?**  
 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

Side 4

**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

**Egenerklærings skjema**

Name	Date
Nødset-Næss, Are	2026-02-03

Identification

 Nødset-Næss, Are

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

## Egenerklæringskjema

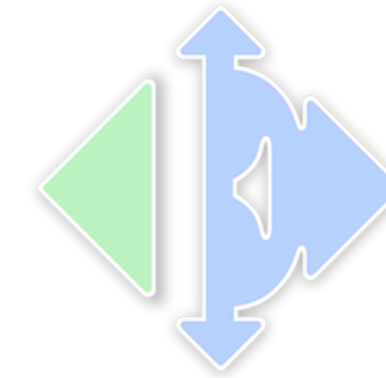
Signed by:

Nødset-Næss, Are

03/02-2026  
20:37:11

BANKID

## EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbustad (frittliggende hytte)  
Bergsdalsvegen 863  
5722 Dalekvam

www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

## Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 03/09/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com



©mstr.no

www.bmtf.no

1/17

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.

## 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 Byggforskeren 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

Egenerklæringskjema 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.

Det 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.

## 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 overvåking 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
Festnr:	9
Andelsnr:	N/A
Tomt:	90 m <sup>2</sup>
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™	
<b>BEFARINGEN:</b>	
<b>Befaringsdato:</b>	02.09.2025
<b>GENERELT:</b>	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
<b>UTVENDIG:</b>	- 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 kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimshavar.
<b>Forutsetningar:</b>	<b>VÉR:</b> - Nedbør på synfaringsdagen.
	<b>INNVENDIG</b> - 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 kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving. - Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimshavar/rekvirent er riktige.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Are Nødset-Næss
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Nøkkelbefaring. Kun takstmann til stades.
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter mms2
<b>OM TOMTEN:</b>	Punktfestet tomt på 90kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.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 vedrørende eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.
<b>OM BYGGEMETODEN:</b>	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, tekt med stål-/aluminiumplater. Dette er i utgangspunktet ein robust tekkingsstype 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 vindauga, 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 vindauga er viktig for å sikre vidare levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™	
<b>OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:</b>	Rapporten byggjer på visuell befaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimshavar/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, inn klima og romindeling var anleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skal seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknast. Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknast 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.
<b>ANNET:</b>	<b>OPPVARMING:</b> - Vedomn
<b>PREMISS:</b>	Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimshavar/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. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekome 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 byggningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle byggningsdelen 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 utfylt av rekvirenten eller heimshavar.
	Takkonstruksjon og utlufting 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. Levetidsbetragtningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte byggningsdelens 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.
<b>DOKUMENTKONTROLL:</b>	Det er ikkje framlagt 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. Egnerklæringsskjemaet 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 vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.
<b>BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):</b>	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. Veggjar 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 ujamnheit, svei, svankar, retringsavvik 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 utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka 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 svakheit 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 =Ekstern 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 målereglene, 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, trappelhol, 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**

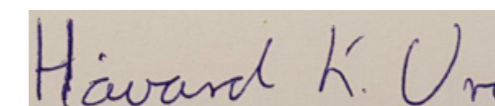
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

03/09/2025



Håvard Kvarme Ure

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 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 drenerøyr, grunnmursplast eller fuktsikring.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt reperasjon av grunnmurar med forskyving. Drenering er ikkje medrekna, men bør vurderast som tiltak.

**TG 3** 1.2 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 2** 1.3 Terrengforhold

Terreng 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 vegggliv, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn». På denne eigedomen gjer beskaffenheita på tomte 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 2** 2.1 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 følgje 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 isolerglass 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 blikkeslag. 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 følgje 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 aldringsteikn, noko som reduserer tettheit og isolasjonsevne.

**Merknader:**

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekkning 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 ujamnheit 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 yttertekkning (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

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 overskodesleg 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 taktekkning.

**Merknader:**

## 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 vindaug 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 Veggens 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:**

## 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. Toalettøysinga er etablert som snurredass. 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. Snurredass er ei vanleg løysing i fritidsbustader, men krev tilsyn og rett handtering av restprodukt.

**Merknader:****Ingen** 10.2 Varmtvannsbereider

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 friskluftventilator, med ein ventil observert på soverom og ein på toalettrom. Elles skjer ventilering ved opning av vindaug. 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:**

## 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, branntilløp 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 kompatanse innafør 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. Sikringskapa/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:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:****TILSTANDSGRADER:**

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

**BRANN:**

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

I denne bustaden er det:

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver.

Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Dårleg terrengfall kombinert med mangelfull drenering gir auka fare for vannsig mot grunnmur. Dette kan på lengre sikt føre til fuktskadar i kjellar og undergolv, redusert levetid på konstruksjonane og setningsproblem dersom massane rundt muren vert svekka av overflatevatn.
2.1	Yttervegger
	Begrensa kontrollmoglegheit inneber risiko for skjulte råteskadar i nedre del av vegg og rundt opningar. Nærheit til terreng kan gi fuktpåverknad og forkorta levetid på kledning. Svak eller utilstrekkeleg lufting bak kledning kan over tid gi kondensdanning, råte og redusert fuktavleiing.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vindauge og dører har lågare isolasjonsevne og kan medføre varmetap, trekk og redusert komfort. Manglande beslag på vannstokkar aukar risiko for fuktskadar i treverket, som på sikt kan gi råte og behov for utskifting. Slitasje på pakningar og sig i dører kan forsterke desse problema og gi kortare levetid dersom vedlikehald ikkje vert utført. Dette kan resultere i både auka energikostnader og framtidige kostnader knytt til utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i observasjonar gjort i punkt 4.2. Fukmålingar gjort rundt skorstein syner at det er fukt. Det er ingen synlege teikn til fuktskadar på konstruksjonen, men skjulte skader kan ikkje utelukkast.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Riss og sprekker i betong kan over tid utvikle seg og gje auka risiko for frostsprenging og oppsprekking. Slitasje på terrassebord og bjelkar, inkludert nedbøying, kan gi forkorta levetid og behov for utskifting av einskilde delar. Manglande vedlikehald kan akselerere skadeutviklinga og gje redusert bereevne.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Manglande avtrekk over komfyr gir risiko for fukt- og luktproblem ved matlaging. Dette kan påverka inneklima. Løysinga kan fungera med dagens bruk, men mekanisk avtrekk over komfyr er anbefalt. Det er og registrert generelle elde og slitasje på overflater. Ein laus og ustabil brannvegg gir auka risiko for velting, personskaade og manglande brannavskiljing mot vedomn.
10.5	Ventilasjon
	Begrensa ventilasjon gir risiko for dårleg luftkvalitet og fuktproblem. På kjøkken kan manglande avtrekk føre til lukt og kondens, som igjen aukar faren for fuktskadar på overflater og innreiing. Ved høgare personbelastning eller tettare oppgradering av bygget (vindaug, yttervegg, tak) kan ventilasjonen bli utilstrekkeleg, med risiko for dårleg inneklima og muggdanning.

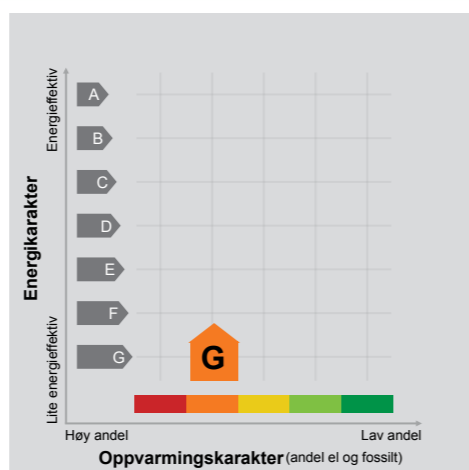
## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forskyvingar 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.
	Takstmansens 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.
	Takstmansens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	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 taktekinga inneber generelt auka sannsyn for svikt, og vidare bruk utan tiltak medfører risiko for lekkasjar og følgeskadar.
	Takstmansens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-



## ENERGIATTEST

Adresse	Bergsdalsvegen 863
Postnummer	5722
Sted	DALEKVAM
Kommunenavn	Vaksdal
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Bygningsnummer	175830308
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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.

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**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.

**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

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/>.



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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/tilrettelagt-energiattest>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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 kranner. 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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet 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 persiener 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnytttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning 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 stoppe 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 dørbblad 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.

## 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 festegrupper	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, (bebyggd/ubebyggd)	0/

## Brukenheter

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

Side 1 av 1

**TINGLYST**      **FESTEKONTRAKT**  
23 OKT. 2003

NORDHORDLAND TINGRETT  
DAGBOKNR: 8818

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

Kommunenr. / Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1251 Vaksdal	78	21	9	

Beskaffenhets  
 1. Bebygg<sup>1)</sup>     2. Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?  
 B. Bolig-eiendom     F. Fritids-eiendom     V. Kontor     I. Industri     L. Landbruk     K. Off. vei     A. Annet

**2. Bortfestes av**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
150856 46521	Ole Johan Pettersen	1/4
261246 47729	Lars Inge Brekke	3/8
031265 41510	Dag Brekke	1/4
051047 32072	Gerd Elisabeth Brekke	1/8

**3. Til**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
230236 43138	Dag Ness	1/1

**4. Festeavgift pr. år**

Kr. 2000

**5. Festetid**

Antall år	Regnet fra (dato)
80	01.05.1979


**6. Panterett for festeavgiften<sup>3)</sup>**

Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års skyldig festeavgift
---	---	-------------------------

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritetsprioritet 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 skjete på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.  
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.  
3) Dersom inntet sies her, har man lovløst pant for 3 års skyldig festeavgift iht. tomtefesteloven §14.  
4) Det er bare rettsaktfelter 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

TILLYST

**8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)**

Tomtefesteverdi NOK:

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

**9. Underskrifter**

Sted, dato Bergsdalen	21.10.2003
Bortfesteres underskrift	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver <i>Ole Johan Pettersen</i> Ole Johan Pettersen <i>Lars Inge Brekke</i> Lars Inge Brekke <i>Gerd Elisabeth Brekke</i> Gerd Elisabeth Brekke <i>Dag Brekke</i> Dag Brekke
Sted, dato Bergsdalen	21.10.2003
Festeres underskrift	Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver Dag Næss <i>Dag Næss</i>

2 av 2  
G0995-2

Akelius Dokument 2003.1

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Retureres til  
Are Næss  
Midtunhaugen 90A  
5224 Nesttun  
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festnr	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 nr. 5 eller avtale  Nei  Ja

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

Beskaffenhetsnummer  1 Bebygd  2 Ubebygd

Bruk av grunn

B Bolig  F Fritids- eiendom  V Fornyings/ kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig

FB Frittligg. enebolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehus kjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr \_\_\_\_\_

Uttyst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg  2 Gavel/helt eller delvis  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  5 Skilte oppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

Kr 300 000,-

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell
23023643138	Dag Næss	1/1

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell
20056944193	Are Næss	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato \_\_\_\_\_ Partenes underskrift \_\_\_\_\_

Side 1 av 3

SF0214 Elektronisk utgave

SignForm 03/2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>1)</sup>	
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. <sup>2)</sup>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
22.10	Stinsonvik
Utsteders underskrift <sup>3)</sup>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Dag Næss
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	
<sup>4)</sup> 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	
1. Vitnes underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse	
2. Vitnes underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse	
Bortfesteres underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	
Ole Johan Pettersen Lars Inge Brekke Gerd Elisabeth Brekke	
Dato	Partenes underskrift
	Dag Brekke
SF0214 Elektronisk utgave	Skjøte
Side 2 av 3	

10. Erklæring om sivilstand m.m. for hjemmelshaver <sup>1)</sup>	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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	
<sup>2)</sup> 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) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, 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	

# PROAKTIV

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](mailto: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?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei i ja	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei ja etter 5 år	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	<input checked="" type="checkbox"/> 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	

WWW.PROAKTIV.NO

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

På forhånd takk!



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

### EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

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

#### Vassforsyning, avløpstilhøve og vegtilkomst

Er eigedomen tilknytt offentleg **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 tilknytt kommunal slamtømmeordning.

Er eigedomen tilknytt offentleg veg?

Nei  Ja

Eigedomen er ikkje tilknytt veg.



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Planstatus

<b>Eigedom:</b>	Gnr.: 78 Bnr.: 21 Fnr.: 9 Snr.:
	Bergsdalsvegen 863, 5722 Dalekvam

For eigedomen gjeld følgende planar/planvedtak:

#### 1. Kommuneplan

I følge dei overordna planane er arealbruken for eigedomen fastsett til:

LNFR spredt fritidsbebyggelse

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

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

Nei  Ja

Eigedomen er regulert til:

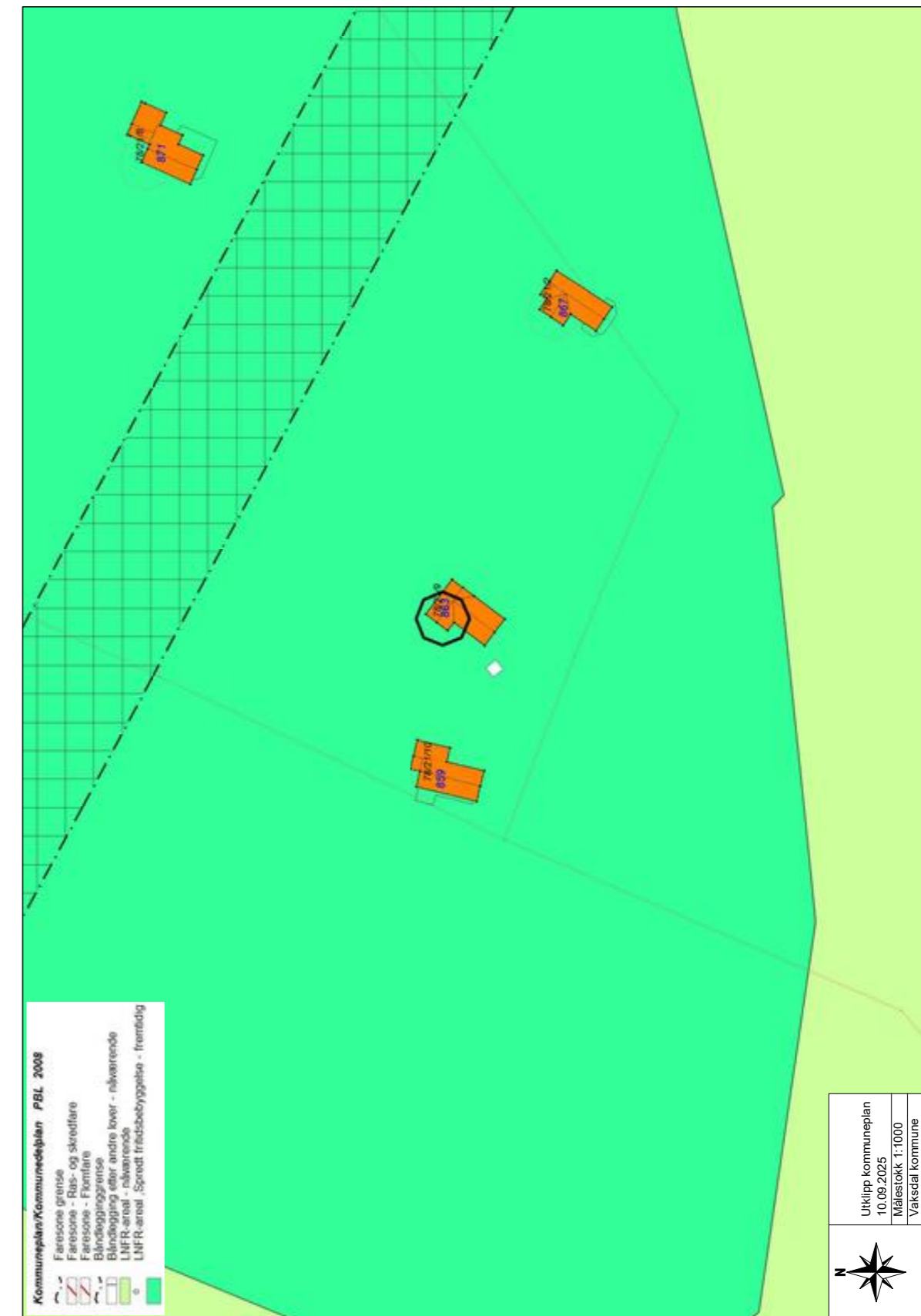
#### 3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

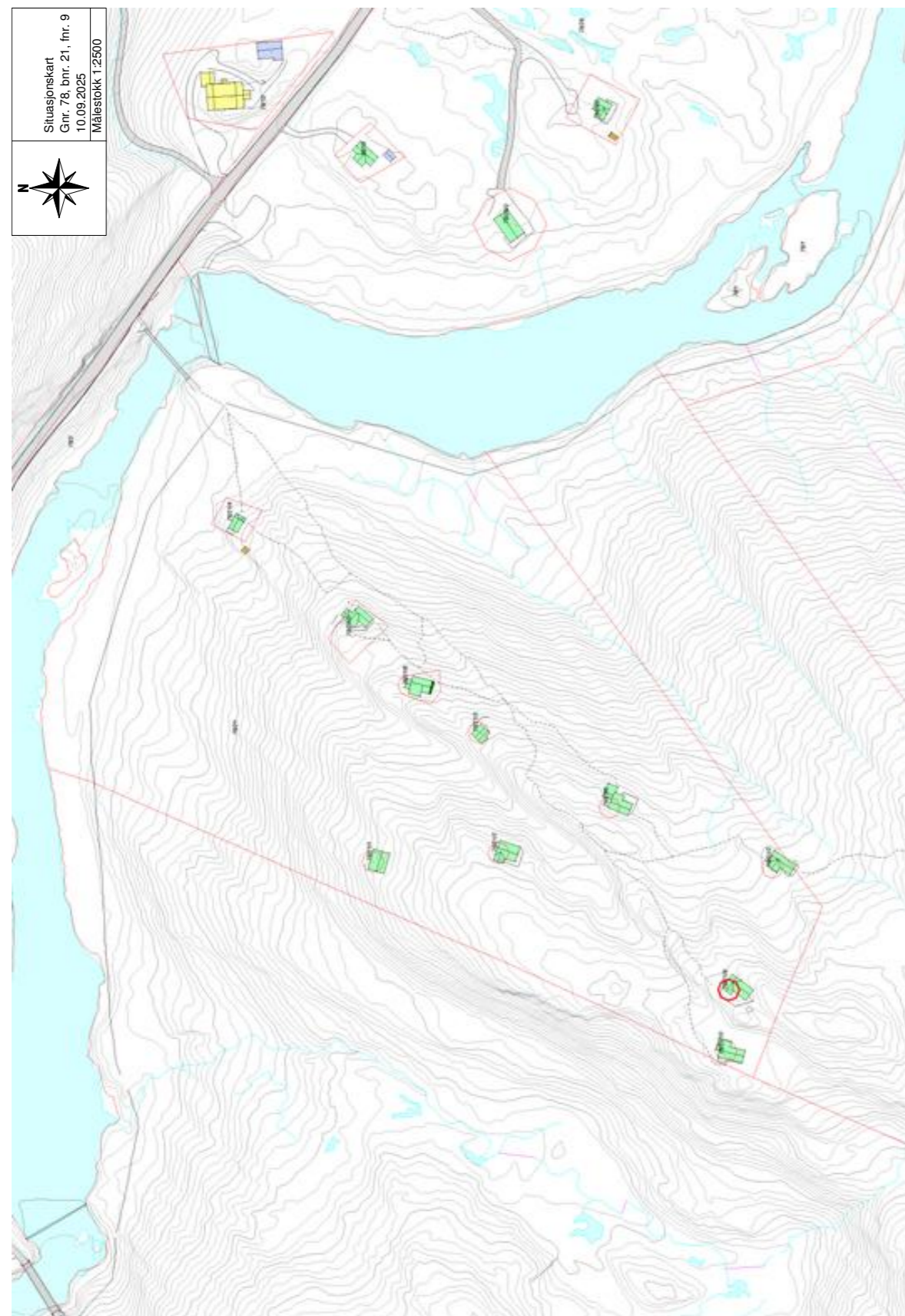
Nei  Ja  Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

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

<b>Eigedom:</b>	Gnr.: 78 Bnr.: 21 Fnr.: 9 Snr.:
<b>Adresse:</b>	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

J.nr. 1183 179,  
Ark.nr. 503.1,  
NF/KL.

**Særutskrift av møteboka**

for Vaksdal bygningsråd

sak nr. 129 i møte den 13.6.1979.

Av 5 medlemmer var 5 til stades (motande 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*  
N. Fosse

Dag Næss, 5060 Søreidgrend.

Nr. 5. 153. Norsk Skjemaforlag, Bergen

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 <sup>15</sup>/<sub>16</sub> 1979  
Arkiv nr. 503.1

Byggeplass (adresse) Disposisjonsplan for Brekke i Bergsdalen, Vaksdal kommune	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
		78.	1.2.3.8.	18.
Etter/Fester av tomt Dag Næss, V. Steinsvikåsen, 5	Adresse 5060 SØREIDGREND		Telefon 27 43 23	

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

Bl. § 93 F.kap. 14	<b>Arbeidets art</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	<b>Byggets art</b> <input type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input checked="" type="checkbox"/> Hytte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____	
F.kap. 14 Bl. § 94.3	<b>Vedlegg til søknaden</b> <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). <input checked="" type="checkbox"/> Etasjplaner <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Statistiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____	<i>Godkjent</i> <b>Vaksdal Bygningsråd</b> DALEKVAM <i>Næss 12/9/79</i> <i>N. Fosse</i>
F.kap. 51 og 52		
Bl. § 7	<b>Dispensasjonsøknad</b> Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> 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 1979

*Dag Næss*  
Dag Næss, V. Steinsvikåsen, 5060 SØREIDGREND      27 43 23  
Byggherrens underskrift      Adresse      Telefon

*Sigm. Myking*  
Sigm. Myking Arkitekt MNAL, Nesttunveien 115, NESTTUN      22 04 49  
Anmelders underskrift      Adresse      Telefon

KFS blankett 5-003-08.74 (formulararkivtype)  
Nr. 2121 Enerett: Sam. & Steineren A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		2
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	<b>Reguleringsplan og bestemmelser</b> Området er <input checked="" type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt (Hytteplassering) For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	<b>Minste avstander fra det planlagte bygg</b> Til nabogrense _____ m Til midte av vei _____ m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt _____ m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen ca. 70 m. fra hytte Går det høyspent kraftlinje over tomten <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77	<b>Bebyggelsen</b>	
F.kap. 26	Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m <sup>2</sup>	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 55,6 m <sup>2</sup> Sum bebygget grunnareal _____ m <sup>2</sup>	
	Antall etasjer 1. Antall leiligheter _____	
	Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 55,6 m <sup>2</sup>	
Bl. § 66	<b>Atkomst</b> Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Kommunal veg Tilkomststier <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	<b>Vann og kloakk</b> Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input checked="" type="checkbox"/> vann/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.	
Bl. § 66.2	Kloakkavløp tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg Det skal installeres <input type="checkbox"/> vannklosett <input checked="" type="checkbox"/> Annet (beskriv) Tørrklosett, biologisk nedbryting Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	<b>Bygningens innretning</b> Tegningene er påført <input type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lysflate <input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal	
F.kap. 56	<input type="checkbox"/> Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	<b>Byggegrunn, drenering og overvann</b> Grunnen består av <input checked="" type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input checked="" type="checkbox"/> annet (beskriv) Jord	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på <input checked="" type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kultgrøft <input type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42:1-3	<b>Fundamentering</b> <input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	

3		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	<b>Kjellergulv, gulv på terreng</b> <input type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input checked="" type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	<b>Kjelleryttervegger</b> <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av lettaggregatbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	<b>Yttervegg, dør og vindu</b> Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag <input type="checkbox"/> Forholdstallet (f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	<b>Skillekonstruksjoner mellom leiligheter</b> Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	<b>Etasjeskiller og balkong</b> Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	



# 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 nrområdet

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.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

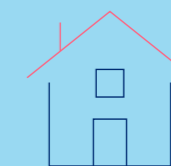
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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.: 1140260010  
Megler: Rakel Søvik, mobil: 41464523, 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Rakel Søvik**

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
414 64 523  
[rhs@proaktiv.no](mailto:rhs@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, [voss@proaktiv.no](mailto:voss@proaktiv.no)