

PROAKTIV

Enkel fjellhytte

Med fin plassering på Lid i
Bergsdalen

HØGABUVEGEN 17





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



BERGSDALEN

Enkel og arealeffektiv fjellhytte med fantastisk turterreng rett utenfor
hyttedøren. Oppussingsobjekt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Høgabuvegen 17, 5722 DALEKVAM

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 20, i Vaksdal kommune

Prisantydning: 900.000,-

Omkostninger: 37.850,-

Totalpris: 937.850,-

Kommunale avgifter: 2.752,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 2/1

BRA: 47 m²

BRA-i: 42 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 27 m²

Garasje/Parkering: Selger opplyser at de har to parkeringsplasser på felles parkeringsplass.

Tomt: 682 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	37	44	61
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
88			
Budskjema			

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



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

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Høgabuvegen 17

En sjarmerende fjellhytte med enkel standard og idyllisk beliggenhet. Hytten fremstår som et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker et fristed på fjellet, med enkel adkomst, kort vei til flotte turmuligheter både sommer og vinter. Hytten byr på koselig stue, kjøkken, et soverom, en praktisk sovealkove samt muligheter for ekstra sengeplasser på hems, noe som gir fleksible overnattingsmuligheter for familie og venner. Hytten har en arealeffektiv planløsning, og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg. Utvendig venter vakker natur, frisk fjelluft og et variert aktivitetstilbud i nærområdet. Her kan du finne roen, samtidig som du har et ypperlig utgangspunkt for friluftsliv året rundt. Perfekt for deg som ønsker et enkelt og rolig fristed på fjellet.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinker 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: Lid

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

Høgabuvegen 17 befinner seg på vakre Lid i Bergsdalen. Her er det utallige turmuligheter for hele familien. Det er fiksemuligheter, jaktområder, muligheter for bærplukking og fint skiterreng om vinteren. Like ved innkjøringen til hytten kan du kjøpe noen av Norges beste jordbær og andre deilige grønsaker. Skileikanlegget ved tidligere Bergsdalen skole ligger like bortenfor hytten og noen helger i året og i ferier kan en nyte middag eller andre kjekke aktiviteter i regi av den hyggelige gjengen på Bergsdalstunet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Spredt hytte- og landbruksbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 11 min 🚗
🚆 Dale stasjon Linje F4, R40	10 min 🚗 11.1 km
🚆 Lid aust Linje 921	6 min 🚶 0.5 km
🚆 Lid vest Linje 921	11 min 🚶 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚗 10.7 km
Spar Dale	9 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏪 Dale apotek	9 min 🚗
---------------	---------

SPORT

⚽ Bergsdalen skule Aktivitetshall	14 min 🚶 1.2 km
⚽ Dale barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 10.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Dale Sentrum	9 min 🚗
🚗 Dalegarden	11 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Dale kjører du opp Bergsdalsvegen og Storefossen og følger veien til Lid. Ved broen tar en til høyre og felles opparbeidet parkeringsplass er like over broen. Det er gangvei i terrenget til hytten. Fra Voss kjører du på E16 og tar av til Bulken. Kjør så rett fram over broen og hold deg på veien ca. 12 km til du er på Hamlagrøvegen. Kjør så ca. 21 km



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



og ta av til venstre over en bro skiltet Høgabu.
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

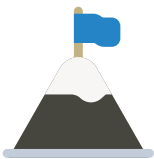


AVSTAND TIL BYER

Bergen 1t 7 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

459 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
 - Kjøretid: 35 min
 - Skitrekk i anlegget: 10



VELKOMMEN TIL HØGABUVEGEN 17

Vi starter utendørs – hytten har terrasse og er bygget på naturtomt.

BYGGEMÅTE

Bygningen er fundamentert på en ringmur av betong, hvor det er brukt store mengder prosentstein med formål om å redusere betongforbruket. Tilbygget er fundamentert på pilarer. Byggegrunnen består av fjell. Kryp kjelleren viser at etasjeskillet er oppført med tradisjonelt bjelkelag. Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk med liggende trekledning på fasaden. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med asfaltsingel. Vinduene har to-lags isolerglass, med alder fra byggeår og fram til 2008. Det er i tillegg registrert vinduer med uisolerte glass. Terrassen er forankret til ringmuren. Konstruksjonen er utført med impregnert bjelkelag som hviler på dragere, understøttet av søyler fundamentert mot fjell.

Fra egenerklæring:

Det har tidligere forekommet mus på loft og i vegger. Ikke observert de seneste år. Museband er montert på nybygget.

Tilstandsgrad 2:

Terrangforhold: Fallforholdet fra grunnmuren ser ut til å være tilpasset så godt som mulig i henhold til tomtens naturlige forhold. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng mot øst, men det er enkelte partier der terrenget heller inn mot grunnmuren. Under overflaten skrår fjellet inn mot bygningskroppen, noe som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette gir risiko for at deler av muren til tider blir utsatt for både overflatevann og grunnvann. Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av risiko for fuktpåvirkning. Det blir tilrådd å overvåke forholdene og vurdere tiltak for å bedre avrenningen der terrenget heller inn mot grunnmuren.

Takkonstruksjon, takteking og pipe over tak: Det er registrert svanker og svai i takflaten, noe som kan indikere bevegelse og deformasjoner i konstruksjonen.

Snøfanger mangler på takflaten. Asfaltsingel har en friksjonskoeffisient på om lag 0,5, noe som gir krav til snøfanger dersom takvinkelen overstiger 27 grader. Taket i dette tilfellet har en vinkel på 35 grader. Snøfanger er en viktig sikring for eiere, underliggende bygningsdeler og tredjepersoner mot skade som kan oppstå ved snøras fra taket. Det blir derfor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskader.

Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverket er målt til 88 cm høyde, noe som ikke tilfredsstillter dagens krav på 1,0 meter. Dette innebærer risiko for fall og personskader. Avviket har ikke tilbakevirkende kraft, men takstforskriften krever at det blir opplyst om ved eierskifte. Det er i tillegg registrert vedlikeholdsmangel. Bygningsdelen blir vurdert til TG 2. Tiltak vil være å øke høyden på rekkverket til dagens krav og å utføre nødvendig vedlikehold for å sikre konstruksjonens videre levetid.

Kjøkken: Det er merkbare skjevheter både i gulvet og i selve kjøkkeninnredningen. Åpne kuttflater i benkeplaten er ikke forsegle, noe som innebærer risiko for svelling ved fuktpåvirkning. Ventilasjonen er løst med kullfilter, som ikke er regnet som tilfredsstillende etter NS 3600 og derfor blir vurdert som et TG 2-avvik. Bygningsdelen blir samlet vurdert til TG 2 på grunn av skjevheter, uforseglete flater og mangelfull ventilasjonsløsning. Tiltak vil være å forsegle åpne flater, etablere godkjent ventilasjon og overvåke skjevhetene for å sikre at disse ikke utvikler seg videre.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Ventilasjon: Det mangler ventiler og tilstrekkelig luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt skal det være luftespalte under innvendige dørblad eller ventiler i innervegger. Slik løsningen er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Konsekvensen er risiko for dårligere inneklima, selv om dette ikke var merkbart på befaringsdagen. Alle rom skal ha ventiler, og det blir tilrådet å etablere luftespalter eller ventiler mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Bygningdelen blir vurdert til TG 2.

Tilstandsgrad 3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det er observert riss og sprekker i ringmuren. Tilbygget har skjevheter som indikerer sig i denne delen av konstruksjonen. Slike forhold kan føre til ytterligere setninger og ujevn belastning på konstruksjonen over tid. Nærmere undersøkelse og eventuelle utbedringer bør vurderes for å hindre videre utvikling av skader. Prisivurderingen tar utgangspunkt i nye fundamenter/pilarer under tilbygget. Avvikene ellers er typiske TG 2-avvik som krever vedlikehold.

Krypkjeller: Det er manglende ventilasjon, noe som har ført til høy luftfuktighet i krypkjelleren. Fuktpåvirkning er registrert i treverk, og fuktmåling viser fullt utslag i bjelkelag og bunnramme. Det er også observert partier med råteskader i trevirke. På bakgrunn av dette blir bygningsdelen vurdert til TG 3. Tilstanden innebærer vesentlig svekkelse av konstruksjonen og stor risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke blir utført. Det blir tilrådet å etablere tilfredsstillende ventilasjon, gjennomføre nærmere undersøkelse og skifte ut skadde konstruksjonsdeler.

Yttervegger: Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk med liggende trekledning. Det er registrert grove sprekker og høyt fukttinnhold i deler av kledningen, samt partier med råteskader. Manglende luftesjikt på baksiden gjør at fukt tørker sent ut og at kledningen lettere kan påvirke vegglivet. I kombinasjon med fulle fuktutslag i krypkjelleren innebærer dette en risiko for at vegglivet allerede er fuktpåvirket. Bygningdelen blir vurdert til TG 2 da det er påvist råte- og fuktskader, samt en konstruksjonsutførelse som gir økt risiko for videre skadeutvikling. Videre undersøkelse bør gjennomføres for å avklare omfanget. Tiltak vil være utskifting eller utbedring av skadde kledningsbord, overflatebehandling og regelmessig vedlikehold.

Vinduer og ytterdører: Det er kun vannstokk av trevirke, og beslag mangler slik Sintef Byggforsk beskriver korrekt innsetting. Vannstokkene er fuktige, med avskallet overflatebehandling. Det er også registrert fuktskjolder og misfarging i enkelte innvendige foringer. Eldre vinduer er utdaterte, og i ytterdøren mangler pakning. Slike forhold gir redusert energieffektivitet, både ved trekk og varmetap fra eldre glass og manglende tetting i dør. Flere av disse forholdene er typiske TG-2-avvik, men standarden sier at den svakeste bygningsdelen skal benyttes som grunnlag for valg av tilstandsgrad. Bygningsdelen blir derfor vurdert til tilstandsgrad 3. Vinduer i dårligst forfatning bør skiftes ut, mens det ellers blir tilrådet normalt vedlikehold og montering av beslag under og over utvendige karmen for å sikre mer lekkasjetette overganger mellom karm og vegg.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Det er registrert lekkasje og råte i tak over tank for takvann. Takrennene er fulle av skitt, har feil fall og mangler endelokk ved utvendig bod. Det er også lekkasje i takrenneskjøt. På selve tekkingen er det groing av mose. Videre er det registrert riss og mindre sprekker i pipen, samt fuktpåvirket og råteskadet trevirke på dekkbord og vindskier. Forholdene skyldes i hovedsak manglende vedlikehold. Bygningsdelen blir vurdert til TG 3 da det er påvist lekkasjer, råteskader og manglende funksjon i deler av avrenningssystemet. Tiltak vil være rensing og utbedring av takrenner med korrekt fall og endelokk, montering av snøfangere der det er påkrevd, utbedring av lekkasjer og utskifting av skadde trekonstruksjoner. På sikt bør det vurderes utskifting eller omfattende vedlikehold av taktekkingen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er registrert fuktskjolder og misfarging, særlig rundt pipegjennomføringen, samt rennemerker på pipeveggen. Fuktmåling i trevirke viser utslag på 17 %, noe som kan indikere lekkasje. Det er i tillegg funnet ekskrementer fra mus/gnagere. Kaldtloftet mangler ventilasjon, noe som påvirker uttørking og gir økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen. Deler av gulvet er uisolert, noe som medfører betydelig varmetap fra den innredede delen av fritidsboligen og opp til kaldtloftet. Bygningsdelen blir vurdert til TG 3 på grunn av påvist fukt, manglende ventilasjon, skadedyrspor og dårlig isolasjon. Tiltak vil være nærmere undersøkelse av lekkasjekilder, etablering av tilfredsstillende ventilasjon, utbedring eller utskifting av fuktskadet treverk og tiltak mot skadedyr. Det bør også vurderes etterisolering for å redusere varmetap.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 08.09.25 14:00, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Selger opplyser at de har to parkeringsplasser på felles parkeringsplass.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Hytten inneholder entre, kjøkken, stue, et soverom og en sovealkove. Uinnredet hems. Toalettrom har tilkomst utenifra. Det er også en utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 42 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 47 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 27 kvm

Arealet fordeler seg som følger:

- Totalt BRA: 47 m²
- BRA-i: 42 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 5 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Hytten holder enkel hyttestandard med heltregulv, panel på vegger og innlistet kryssfinerplater i tak. Plassbygget kjøkkeninnredning.

Takvann til utvendig tank. Avløp til terreng. Utedo.

Oppvarming

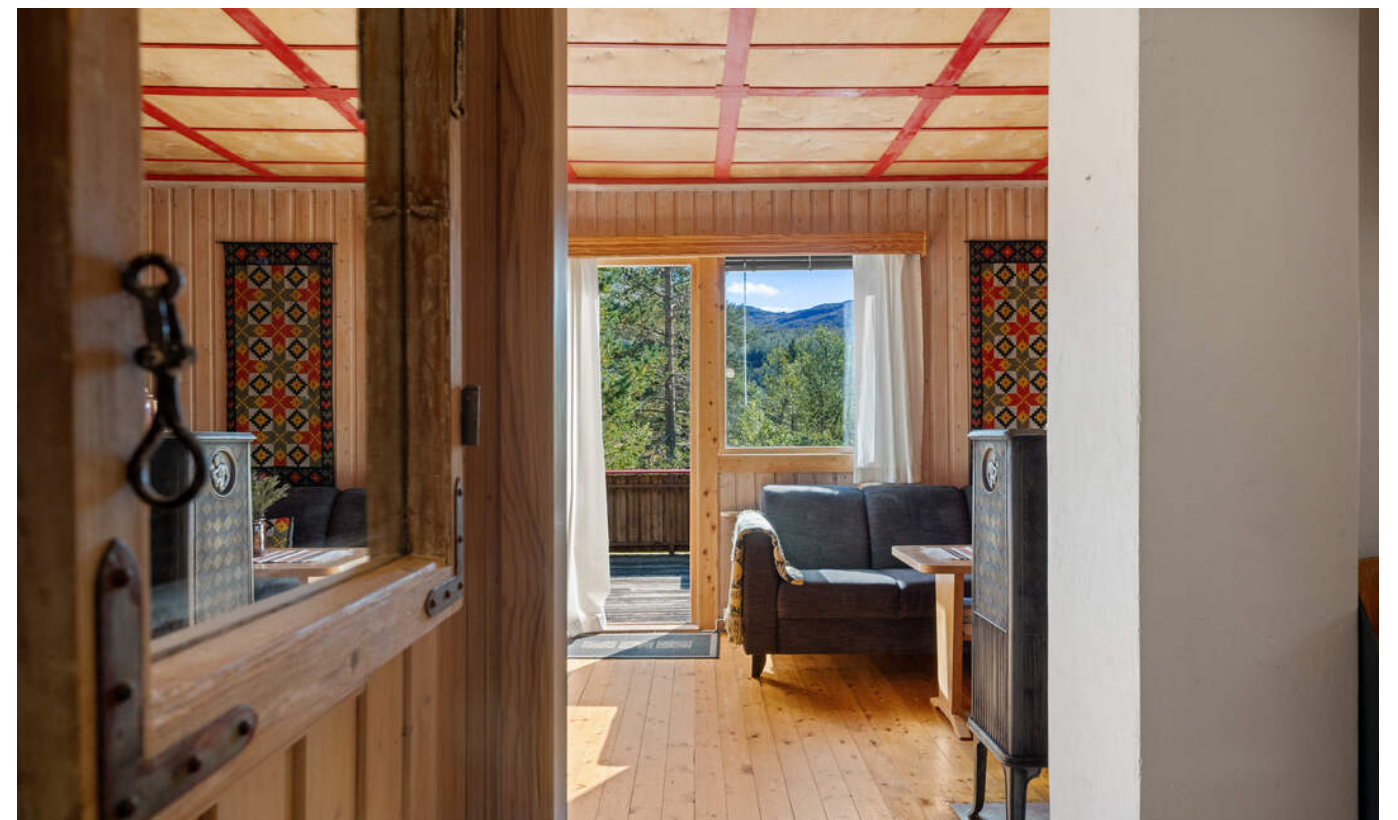
Oppvarming er løst med vedovn i stue samt elektriske

oljeovner. Det er opplyst at vedovnen har sprekker i flere hjørner og må erstattes med ny.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.











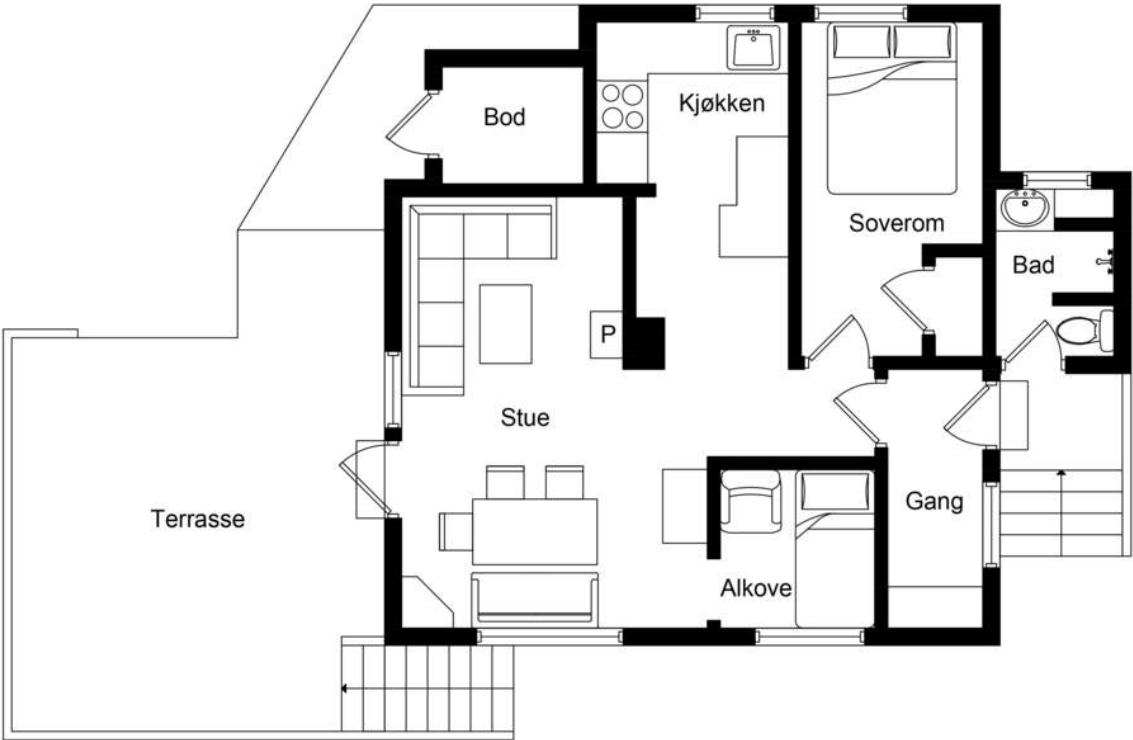


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Hovedetasje

Høgabuvegen 17



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 682 kvm, Eierform: Festet tomt, Festeavgift: 6000, Neste regulering av festeavgift er i 2035. Bortfester må samtykke til overdraging av eiendommen. Festetiden løper til den blir sagt opp av fester eller blir innløst.

Utstyr

Hytten selges møblert og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Parkering

Selger opplyser at de har to parkeringsplasser på felles parkeringsplass. MEgler har ikke funnet skriftlig dokumentasjon på dette.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi kr 129 101 per 31.12.2023. Ligningsverdien er oppgitt av Skatt Vest.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 2 752,20 pr. år
Brannsyn, feiing: kr 463,2,-
Eiendomsskatt: kr 2289,-
Renovasjon: kr. 2 021,60,-

Faste løpende kostnader

Kjøper må påregne faste løpende kostnader til forsikring,

tv/internett, brøyting og vedlikehold av felles vei og parkeringsplass.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse. Det foreligger ikke byggemeldinger eller tegninger på hytten i Vaksdal kommunes arkiv. Hva som er lovlig oppført på eiendommen vites derfor ikke. Det finnes melding om tiltak som omhandler tilbygg til hytten som er godkjent av Vaksdal kommune 08.06.2004.

Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.



Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Eiendommen er å anse som ett oppussingsobjekt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1962/1449-2/51 Bestemmelse iflg. skjøte
26.11.1962 Egedomen kan ikkje forringast ved sal av hyttetomter, men kvar av seljarane skal ha rett til ei hyttetomt, mfl best.
(fra gnr. 77 bnr. 1).
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/4798-3/51 Festekontrakt - vilkår
30.08.1966 festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 50
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BEST. OM OVERDRAGELSE

1984/339-1/51 Jordskifte
17.01.1984 Overjordskifte over inn- og utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Kjerneinformasjon

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LNFR = Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift).

Eiendommens betegnelse

Gnr. 77 Bnr. 20 i Vaksdal kommune

Vei/vann/avløp

Regnvann fra taket blir ført ned i en oppbevaringstank. Vannet er ikke drikkbart. Avløp e ført ut av bygningen direkte ned til terreng. Det er ikke godkjent fast tilkobling for vann og avløp på hytten.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
22 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 900 000,-))
260,- (Pantestatist kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

37 850,- (Omkostninger totalt)

937 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Berit Hesjedal Gustavsen

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 500,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2500,-, overtagelse kr.2 500,- og markedsføringspakke kr. 23 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

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

Dato salgsoppgave
11.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Høgabuvegen 17, 5722 DALEKVAM

31 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgabuvegen 17	Høgabuvegen 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6562777

Informasjon om selger

Selger

Gustavsen, Berit Hesjedal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Beskriv feilen og omfanget

Da hytta ble påbygget i 2004 ble det lekkasje i taket mellom ny og gammel del. Dette ble reparert og har vært tett siden.

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2004

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt ny shingel på taket. Påbygg 9 kvadrat.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vaksdal Bygg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2004

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet inntak og sikringsskap samt lagt inn flere kurser.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sæterdal elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget



Vedovnen må byttes

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

Nei, ikke på grunnmur, men det har siget på det ene punktet av utbyggingen

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ikke vært feil, men lagt på pipehatt i 2004
Vedovnen må byttes.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere forekommet mus på loft og i vegger. Ikke observert de seneste år.
Museband er montert på nybygget.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95250521

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gustavsen, Berit Hesjedal	2025-08-31

Identification

 Gustavsen, Berit Hesjedal

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gustavsen, Berit Hesjedal	31/08-2025 19:20:12	BANKID
---------------------------	------------------------	--------

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbustad

Høgabuvegen 17

5722 Dalekvam





www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 08/09/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibygg.com

VERDIBYGG^{AS}

BYGG OG TAKSERING

BMTF

FAGMANN

GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

1/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

44

HØGABUVEGEN 17

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

©mstr.no

2/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

PROAKTIV.NO

45

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

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Berit Hesjedal Gustavsen
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	682 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikkje framlagt
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	1956 (opplyst på befaring)

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	02.09.2025
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:	Berit Hesjedal Gustavsen
Tilstede under befaringen:	Bror til heimshavar Berit Hesjedal Gustavsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Festetoimt. Grunneigar: Erling Fagerbakke Fosse.
Eigedomen har ei fin plassering nær bakketopp, med naturpreg i form av skog og fjell. Tomta framstår som naturtomt utan særleg opparbeiding. Området gjev gode høve for friluftsliv og har tilgang til fine turområde. Tilkomsten til hytta skjer via gangveg/sti. Nærområdet består i hovudsak av friluftsområde og andre fritidseigedomar.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:
- Svært viktige friluftsområder.
Slike areal er definerte som viktige for allmenta sitt friluftsliv, og det kan difor vere avgrensingar på vidare utbygging eller andre tiltak på tomta. Dette bør takast omsyn til dersom ein planlegg framtidige endringar eller utvidingar på eigedomen.
- Grå sone (usikker) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

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

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er fundamentert på ringmur av betong, der det er nytta store mengder prosentstein med føremål om å redusere betongforbruket. Tilbygget er fundamentert på pilarar. Byggegrunnen består av berg. Kryp kjellar syner at etasjeskilje er oppført med tradisjonelt bjelkelag.
Ytterveggar er oppført i lett bindingsverk med liggjande trekledning på fasade. Takkonstruksjonen er saltak tekt med asfaltshingel. Vindauge er med to-lags isolerglass, med alder frå byggeår og fram til 2008. Det er i tillegg registrert vindauge med uisolerte glas. Terrasse er forankra til ringmur. Konstruksjonen er utført med impregnernt bjelkelag som kviler på dragarar, understøtta av søyler fundamentert mot berg.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:
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 taksmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.
Sjølv om taksmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.
Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigeneklærings skjemaet utfylt av rekvirenten eller heimshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, 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, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknaast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på byggingens alder må det difor påreknaast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorleghetsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:
Oppvarming er løyst med vedomn i stove samt elektriske oljeomnar. Det er opplyst at vedomnen har sprekker i fleire hjørne og må erstattast med ny. Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå offentleg feievesen, og nærare undersøking vert tilrådd.

DOKUMENTKONTROLL:
Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 3	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Bygningen er fundamentert på ringmur av betong, der det er nytta store mengder prosentstein med føremål om å redusere betongforbruket. Tilbygget er fundamentert på pilarar. Byggegrunnen under hovudkonstruksjon består av berg. Ukjende massar under pilarar- og fundament.	
Det er observert riss og sprekker i ringmur. Tilbygget har skeivheiter som indikerer sig i denne delen av konstruksjonen. Slike forhold kan føre til ytterlegare setningar og ujamn belastning på konstruksjonen over tid. Nærare undersøking og eventuelle utbetringar bør vurderast for å hindre vidare utvikling av skadar.	
Merknader: Skeivheiter og sig i fundament under tilbygg.	
	
TG 3	1.2 Kryp kjeller
Kryp kjellar med tilkomst frå luka i entre.	
Det er manglande ventilasjon, noko som har ført til høg luftfukt i krypkjellaren. Fuktpåverknad er registrert i treverk, og fuktmåling syner fullt utslag i bjelkelag og bunnramme. Det er òg observert parti med råteskadar i trevirke. På bakgrunn av dette vert bygningsdelen vurdert til TG 3. Tilstanden inneber vesentleg svekking av konstruksjonen og stor risiko for vidare skadeutvikling dersom tiltak ikkje vert utført. Det vert tilrådd å etablere tilfredsstillande ventilasjon, gjennomføre nærare undersøking og skifte ut skadde konstruksjonsdelar.	
Merknader: Fukt og råte i bjelkelag, som følger av manglande ventilerings.	
	
TG 2	1.3 Terrengforhold

EIERSKIFTERAPPORT™	
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».	
Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomta sine naturlege forhold. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot aust, men det er enkelte parti der terrenget heller inn mot grunnmuren. Under overflata skråar berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmur. Dette gjev risiko for at delar av muren til tider vert utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av risiko for fuktpåverknad. Det vert tilrådd å overvake forholda og vurdere tiltak for å betre avrenninga der terrenget heller inn mot grunnmuren.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 3	2.1 Yttervegger
Ytterveggane er oppført i lett bindingsverk med liggjande trekledning.	
Det er registrert grove sprekker og høgt fuktinnhald i delar av kledninga, samt parti med råteskadar. Manglande luftesjikt på baksida gjer at fukt tørkar seint ut og at kledninga lettare kan påverke vegglivet. I kombinasjon med fulle fuktutslag i krypkjellaren inneber dette risiko for at vegglivet allereie er fuktpåverka. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 då det er påvist råte- og fuktskadar, samt konstruksjonsutføring som gir auka risiko for vidare skadeutvikling. Vidare undersøking bør gjennomførast for å avklare omfanget. Tiltak vil vere utskifting eller utbetring av skadde kledningsbord, overflatebehandling og regelmessig vedlikehald.	
Merknader: Fukt og råte i utvendig fasade.	
	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 3	3.1 Vinduer og ytterdører
Vindauger er med to-lags isolerglass, med alder frå byggeår og fram til 2008. Det er i tillegg registrert vindaug med uisolerte glas.	
Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.	
Det er kun vannstokk av trevirke, og beslag manglar slik Sintef Byggforsk skildrar korrekt innsetting. Vannstokkane er fuktige, med avskalla overflatebehandling. Det er òg registrert fuktskjolder og misfarging i enkelte innvendige foringar. Eldre vindaug er utdaterte, og i ytterdør manglar pakning. Slike forhold gir redusert energieffektivitet, både ved trekk og varmetap frå eldre glas og manglande tetting i dør. Fleire av desse forholda er typiske TG-2-avvik, men standarden seier at den svakaste bygningsdelen skal nyttast som grunnlag for val av tilstandsgrad. Bygningsdelen vert derfor vurdert til tilstandsgrad 3. Vindauger i dårlegast forfatning bør skiftast ut, medan det elles vert tilrådd normalt vedlikehald og montering av beslag under og over utvendige karmar for å sikre meir lekkasjetette overgangar mellom karm og veggliv.	
Merknader: Fuktskjolder. Heimelshavar opplyser at det er frå kondens på inv. glass.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, taktekking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna. Bygningen har saltak tekt med asfaltshingel. Det er registrert svankar og svai i takflata, noko som kan indikere bevegelse og deformasjonar i konstruksjonen. Snøfangar manglar på takflata. Asfaltshingel har ein friksjonskoeffisient på om lag 0,5, noko som gjev krav til snøfangar dersom takvinkelen overstig 27 grader. Taket i dette tilfellet har ein vinkel på 35 grader. Snøfangar er ei viktig sikring for eigarar, underliggande bygningsdelar og tredjepersonar mot skade som kan oppstå ved snøras frå taket. Det vert difor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskarar.	
Merknader:	
TG 3	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma. Heimelshavar opplyser: Taket er frå: 2004. Type undertak: Asfaltpapp. Taktekking: Asfaltshingel. Heimelshavar opplyser at taket er frå 1956 med papptekking, fornya på 1960/70-talet med papp lagt i "bek". Ved tilbygg i 2004 vart både nytt og gammalt tak tekt med asfaltshingel. Opplysningane er ikkje kontrollert nærare. Det er registrert lekkasje og råde i tak over tank for takvatn. Takrennene er fulle av skit, har feil fall og manglar endelokk ved utvendig bod. Det er òg lekkasje i takrenneskjøyt. På sjølve tekkjinga er det groing av mose. Vidare er det registrert riss og mindre sprekker i skorstein, samt fuktpåverka og råteskada trevirke på dekkbord og vindskier. Forholda skuldast i hovudsak manglande vedlikehald. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 då det er påvist lekkasjar, råteskarar og manglande funksjon i delar av avrenningssystemet. Tiltak vil vere reinsing og utbetring av takrenner med korrekt fall og endelokk, montering av snøfangarar der det er påkravd, utbetring av lekkasjar og utskifting av skadde trekonstruksjonar. På sikt bør det vurderast utskifting eller omfattande vedlikehald av taktekkinga.	
Merknader:	
©mstr.no11/17www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Loft	
TG 3	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskarar vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden beskrive under punkt 4.2. Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon. Heimelshavar opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår. Loftet har tilkomst via luke i entre og er uinnreidd. Det er registrert fuktskjolder og misfarging, særleg rundt pipegjennomføringa, samt rennmerker på pipevegg. Fuktmåling i trevirke syner utslag på 17 %, noko som kan indikere lekkasje. Det er i tillegg funne ekskrement frå mus/gnagarar. Kaldtloftet manglar ventilasjon, noko som påverkar uttørring og gjev auka risiko for fuktskarar i takkonstruksjonen. Deler av golvet er uisolert, noko som medfører betydeleg varmetap frå den innreidde delen av fritidsbustaden og opp til kaldtloftet. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av påvist fukt, manglande ventilasjon, skadedyrspor og dårleg isolasjon. Tiltak vil vere nærare undersøking av lekkasjekjelder, etablering av tilfredsstillande ventilasjon, utbetring eller utskifting av fuktskada treverk og tiltak mot skadedyr. Det bør òg vurderast etterisolering for å redusere varmetap.	
Merknader: Område med svake fuktutslag og missfargar. Isolasjon ligg heilt mot undertaket, og fører til svertsopp og manglande ventilering av loftet/takkonstruksjonen.	
	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Terrasse er forankra til ringmur. Konstruksjonen er utført med impregnert bjelkelag som kviler på dragarar, understøtta av søyler fundamentert mot berg. Rekkverket er målt til 88 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 1,0 meter. Dette inneber risiko for fall og personskarar. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at det vert opplyst om ved eigarskifte. Det er i tillegg registrert vedlikehaldsmangel. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2. Tiltak vil vere å auke høgda på rekkverket til dagens krav og å utføre naudsynt vedlikehald for å sikre konstruksjonen sin vidare levetid.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Ingen våtrom	
Ingen	7.1.1 Overflate vegger og himling
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	7.1.2 Overflate gulv
©mstr.no12/17www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Kjøkkenet er nytt i samband med tilbygg og er innreidd med profilerte frontar i heiltre. Vaskekar utan blandebatteri er installert i laminat benkeplate. Pleksiglass er montert på vegg bak komfyr, og det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.	
Det er merkbare skeivheiter både i golvet og i sjølve kjøkkeninnreiinga. Opne kuttflater i benkeplata er ikkje forseгла, noko som inneber risiko for svelling ved fuktpåverknad. Ventilasjonen er løyst med kullfilter, som ikkje er rekna som tilfredsstillande etter NS 3600 og difor vert vurdert som eit TG 2-avvik. Bygningsdelen vert samla vurdert til TG 2 på grunn av skeivheiter, uforseglede flater og mangelfull ventilasjonsløysing. Tiltak vil vere å forsegle opne flater, etablere godkjent ventilasjon og overvake skeivheitene for å sikre at desse ikkje utviklar seg vidare.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
9.1 Ingen rom under terreng	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
10. VVS	
TG iu	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Det er ingen godkjent fast tilkopling for vatn og avløp i fritidsbustaden. Det er likevel etablert ei enkel løysing der regnvatn frå taket vert ført til ein oppbevaringstank. Vatnet frå tanken er ikkje drikkbart og kan difor berre nyttast i samband med vask. Avløp er ført ut frå bygningen og direkte ned til terreng. Bygningsdelen er sett til TG IU (ikkje undersøkt) då løysinga ikkje er undersøkt. Det vert tilrådd vidare avklaring av kva system som er godkjent i området, slik at eventuell oppgradering kan skje i samsvar med lokale krav og forskrifter.	
Merknader:	
Ingen	10.2 Varmtvannsbereder
©mstr.no13/17www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikkje.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Ventilasjonen er løyst med naturleg balansert ventilasjon via ventilar i enkelte vindaugskarmar, samt mekanisk avtrekk på "toalettrom".	
Løysinga fungerer, men må bemerkast å vere enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå tilfredsstillande luftkvalitet og reduserer moglegheita for effektiv luftutskifting. Det er òg naturlege luftlekkasjar rundt vindauge, dører, tak og veggar. Ved ei eventuell oppgradering av lufttetting i desse bygningsdelane, må ein ta omsyn til at den naturlege ventilasjonen vert redusert. I slike tilfelle bør ein vurdere å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre god luftkvalitet.	
Det manglar ventilar og tilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt skal det vere luftespalte under innvendige dørbblad eller ventilar i innerveggar. Slik løysinga er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Konsekvensen er risiko for dårlegare inneklima, sjølv om dette ikkje var merkbart på befaringsdagen. Alle rom skal ha ventilering, og det vert tilrådd å etablere luftespalter eller ventilar mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.	
Merknader:	
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.	
Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.	
Sikringskap med automatsikringar. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2004, men at enkelte deler av anlegget er av endlre dato. Det vert også opplyst at arbeidet er gjort av fagfolk.	
Merknad: - Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget. - Kursforteiknelse manglar i sikringskapet. - Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.	
Merknader:	
©mstr.no14/17www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggande 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."

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.
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.

REKKVERK:
Terrasser, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggande terreng/plan skal sikrast med rekkverk.
Følgjande avvik er registrert:
- Rekkverket på balkongen er målt til 88 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 100 cm.
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avviket ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

TING Å TENKE PÅ:
Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest. Mulig asbesthaldig material er observert i himling for rom ved vassinntak i underetasjen.

LOVLIGHEITSMANGEL:
Dagslysflate: I henhald til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.
Avvik er registrert:
- Hovudsoverom (ved kjøkken) har eit dagslysareal på ca. 3,1%, noko som er eit vesentleg avvik opp mot standardens krav.

TOALETTROM:
Rommet er utstyrt med campingtoalett med behaldar for regelmessig tømming. Det er i tillegg laga til ei enkel dusjløysing, men rommet manglar tettesjikt/membran. Dusjing skjer direkte mot golv og veggjar som er kledd med trevirke utan noko form for fuktsikring. I golvet er det bora hol som fungerer som «sluk», der vatnet vert ført direkte ut til terreng.
Rommet er ikkje oppført som eit våtrom, og konstruksjonen tilfredsstiller ikkje krava som gjeld for slike rom. Det er difor ikkje vidare vurdert som våtrom i denne rapporten. Dersom rommet skal nyttast vidare til dusj/bad, vert det tilrådd å bygge det opp att som eit forskriftsmessig våtrom med godkjent tettesjikt og avløpsløysing. Heimelshavar opplyser at det er ferdig opplegg for tilkopling av cinderella forbrenningstoalett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

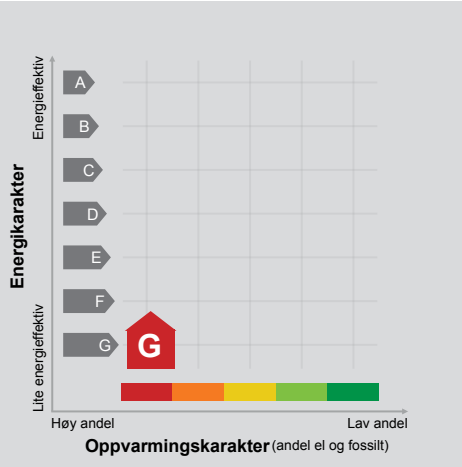
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomta sine naturlege forhold. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot aust, men det er enkelte parti der terrenget heller inn mot grunnmuren. Under overflata skrår berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphopping av fukt i nedre del av grunnmur. Dette gjev risiko for at delar av muren til tider vert utsett for både overflatevatn og grunnvatn. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av risiko for fuktpåverknad. Det vert tilrådd å overvake forholda og vurdere tiltak for å betre avrenninga der terrenget heller inn mot grunnmuren.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er registrert svankar og svai i takflata, noko som kan indikere bevegelse og deformasjonar i konstruksjonen. Snøfangar manglar på takflata. Asfaltshingel har ein friksjonskoeffisient på om lag 0,5, noko som gjev krav til snøfangar dersom takvinkelen overstig 27 grader. Taket i dette tilfellet har ein vinkel på 35 grader. Snøfangar er ei viktig sikring for eigarar, underliggande bygningsdelar og tredjepersonar mot skade som kan oppstå ved snøras frå taket. Det vert difor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskadar.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket er målt til 88 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstiller dagens krav på 1,0 meter. Dette inneber risiko for fall og personskadar. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at det vert opplyst om ved eigarskifte. Det er i tillegg registrert vedlikehaldsmangel. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2. Tiltak vil vere å auke høgda på rekkverket til dagens krav og å utføre naudsynt vedlikehald for å sikre konstruksjonen sin vidare levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er merkbare skeivheiter både i golvet og i sjølve kjøkkeninnreiinga. Opne kuttflater i benkeplata er ikkje forseгла, noko som inneber risiko for svelling ved fuktpåverknad. Ventilasjonen er løyst med kullfilter, som ikkje er rekna som tilfredsstillande etter NS 3600 og difor vert vurdert som eit TG 2-avvik. Bygningsdelen vert samla vurdert til TG 2 på grunn av skeivheiter, uforseglede flater og mangelfull ventilasjonsløysing. Tiltak vil vere å forsegle opne flater, etablere godkjent ventilasjon og overvake skeivheitene for å sikre at desse ikkje utviklar seg vidare.
10.5	Ventilasjon
	Det manglar ventilar og tilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt skal det vere luftespalte under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggjar. Slik løysinga er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Konsekvensen er risiko for dårlegare inneklima, sjølv om dette ikkje var merkbart på befaringsdagen. Alle rom skal ha ventilering, og det vert tilrådd å etablere luftespalter eller ventilar mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2.

EIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er observert riss og sprekker i ringmur. Tilbygget har skeivheiter som indikerer sig i denne delen av konstruksjonen. Slike forhold kan føre til ytterlegare setningar og ujamn belastning på konstruksjonen over tid. Nærare undersøking og eventuelle utbetringar bør vurderast for å hindre vidare utvikling av skadar. Prisivurdering tek utgangspunkt i nye fundament/pilatat under tilbygg. Avvika elles er typiske TG 2-avvik som krev vedlikehald.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
1.2	Krypekjeller
	Det er manglande ventilasjon, noko som har ført til høg luftfukt i krypkjellaren. Fuktpåverknad er registrert i treverk, og fuktmåling syner fullt utslag i bjelkelag og bunnramme. Det er òg observert parti med råteskadar i trevirke. På bakgrunn av dette vert bygningsdelen vurdert til TG 3. Tilstanden inneber vesentleg svekking av konstruksjonen og stor risiko for vidare skadeutvikling dersom tiltak ikkje vert utført. Det vert tilrådd å etablere tilfredsstillande ventilasjon, gjennomføre nærare undersøking og skifte ut skadde konstruksjonsdelar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
2.1	Yttervegger
	jYtterveggane er oppført i lett bindingsverk med liggjande trekledning.
	Det er registrert grove sprekker og høgt fuktinnhald i delar av kledninga, samt parti med råteskadar. Manglande luftesjikt på baksida gjer at fukt tørkar seint ut og at kledninga lettare kan påverke vegglivet. I kombinasjon med fulle fuktutslag i krypkjellaren inneber dette risiko for at vegglivet allereie er fuktpåverka. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 då det er påvist råte- og fuktskadar, samt konstruksjonsutføring som gir auka risiko for vidare skadeutvikling. Vidare undersøking bør gjennomførast for å avklare omfanget. Tiltak vil vere utskifting eller utbetring av skadde kledningsbord, overflatebehandling og regelmessig vedlikehald.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er kun vannstokk av trevirke, og beslag manglar slik Sintef Byggforsk skildrar korrekt innsetting. Vannstokkane er fuktige, med avskalla overflatebehandling. Det er òg registrert fuktskjolder og misfarging i enkelte innvendige foringar. Eldre vindauge er utdaterte, og i ytterdør manglar pakning. Slike forhold gir redusert energieffektivitet, både ved trekk og varmetap frå eldre glas og manglande tetting i dør. Fleire av desse forholda er typiske TG-2-avvik, men standarden seier at den svakaste bygningsdelen skal nyttast som grunnlag for val av tilstandsgrad. Bygningsdelen vert derfor vurdert til tilstandsgrad 3. Vindauger i dårlegast forfatning bør skiftast ut, medan det elles vert tilrådd normalt vedlikehald og montering av beslag under og over utvendige karmar for å sikre meir lekkasjetette overgangar mellom karm og veggliv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er registrert lekkasje og råte i tak over tank for takvatn. Takrennene er fulle av skit, har feil fall og manglar endelokk ved utvendig bod. Det er òg lekkasje i takrenneskjøyt. På sjølve tekkjinga er det groing av mose. Vidare er det registrert riss og mindre sprekker i skorstein, samt fuktpåverka og råteskada trevirke på dekkbord og vindskier. Forholda skuldast i hovudsak manglande vedlikehald. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 då det er påvist lekkasjar, råteskadar og manglande funksjon i delar av avrenningssystemet. Tiltak vil vere reinsing og utbetring av takrenner med korrekt fall og endelokk, montering av snøfangarar der det er påkravd, utbetring av lekkasjar og utskifting av skadde trekonstruksjonar. På sikt bør det vurderast utskifting eller omfattande vedlikehald av taktekkinga.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er registrert fuktskjolder og misfarging, særleg rundt pipegjennomføringa, samt rennmerker på pipevegg. Fuktmåling i trevirke syner utslag på 17 %, noko som kan indikere lekkasje. Det er i tillegg funne ekskrement frå mus/gnagarar. Kaldtloftet manglar ventilasjon, noko som påverkar uttørrking og gjev auka risiko for fuktskadar i takkonstruksjonen. Deler av golvet er uisolert, noko som medfører betydeleg varmetap frå den innreidde delen av fritidsbustaden og opp til kaldtloftet. Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på grunn av påvist fukt, manglande ventilasjon, skadedyrspor og dårleg isolasjon. Tiltak vil vere nærare undersøking av lekkasjekjelder, etablering av tilfredsstillande ventilasjon, utbetring eller utskifting av fuktskada treverk og tiltak mot skadedyr. Det bør òg vurderast etterisolering for å redusere varmetap.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

ENERGIATTEST



Adresse	Høgabuvegen 17
Postnummer	5722
Sted	DALEKVAM
Kommunenavn	Vaksdal
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175820167
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167082
Dato	11.09.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

 - Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
 - Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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 10: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Eigedom: **Gnr.: 77 Bnr.:20 Fnr.: 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.

Er eigedomen tilknytt offentleg veg?

Nei ☒ Ja ☐

Eigedomen har tilkomst via privat veg.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.08.2025 10:30



Eiendom 4628-77/20 Jonsbu

Bruksnavn	Jonsbu	Etablert dato	09.12.1965	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4628	Beregnet areal	682,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	77	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	20	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Høgabuvegen 17	5722 Dalekvam	Bergsdalen	Dale	Bergsdalen

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.12.1965	Skylddeling	4628-77/1	Avgiver	0
		4628-77/20	Mottaker	0
10.11.2009	Annen forretningstype	4628-77/20	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	4628-77/20	Mottaker	0
	Jordskifte			

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	175820167	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)	44/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	44	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	44/0	44/0



VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

Eigedom:	Gnr.: 77 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:
	Høgabuvegen 17, 5722 Dalekvam

For eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

1. Kommuneplan

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

LNFR areal for spredt bustad- fritids- eller næringsbygg (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

Eigedom:	Gnr.: 77 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Høgabuvegen 17, 5722 Dalekvam

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☒ Storleik: kr 688,05 Forfall: 20.09.2025.

Kva type gebyr: gebyra nemnd nedanfor (termin 3, 2025).

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 | 2289 |

KL

VAKSDAL KOMMUNE

Arkivsaknr. 04/0664 Sakshandl. KL

Kommunens saknr. KOM 083/25

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel 01.11.2024

Ark.kode P Bygg

Ark.kode S

Løpnr. 3659 Dok.nr. 1

Kassasjon

Prøving

Til kommune:

Vaksdal

Bererer tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Gnr. 77 Bnr. 20 Feste nr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr.

Eiendom/byggested Adresse Bergsdalen Postnr. Poststed Dalekvam

Tiltakets art ☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art Tillygg hytte

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene Vedlegg nr E -

Arealdisponering

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Tillatt grad av utnyttning

Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei Tomteareal

Bebyg- gelsen; størrelse og grad av utnyttning

Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	1	1	
Bebygd areal (NS 3940)	36 m²	9 m²	45 m²
	36 m²	9 m²	45 m²

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket 45

Vis beregning av grad av utnyttning

© NBR nr 5153 Juli-2003

Side 1 av 2

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettsighetshavere		
			Annen bygning
			☒ Nei
			☒ Nei
			Vedlegg nr. 1

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomt har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	Beskriv
	☐ - offentlig vannverk	
	☐ Privat vannverk	
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☒ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	Beskriv
	☐ Offentlig avløpsanlegg	
	☐ Privat avløpsanlegg	
	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei	
	Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei

Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng
-----------------	--

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-kordinat: Y-kordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☒
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
BERIT HESJEDAL GUSTAVSEN	35091407	98072723	
Adresse	Postnr	Poststed	
Tinnst. 3	5660	Rjukan	
E-postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
berit.gustavsen@cli.net			
Dato	Gjentas med blokkbokstaver		
26.05.04	BERIT HESJEDAL GUSTAVSEN		

**■ VAKSDAL KOMMUNE**

Berit Hesjedal Gustavsén
Tinngt.3

3660 RJUKAN

Vår ref.
04/00664-004/KL

Arkivkode
BYGG Gnr.77/201

Dykkar ref.

Dato
08.06.2004

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - MELDING OM TILTAK:
TILBYGG HYTTE TILTAKSHAVAR: BERIT HESJEDAL
GUSTAVSEN**

Saka er handsama som saksnr KOM 0083/04.

Vedtaks:

Med heimel i plan-og bygningslova § 86 a, jfr. forskrift om sakshandsaming og kontroll, SAK § 8, godkjenner Vaksdal kommune dykkar melding om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad, gnr. 77 bnr.20.

Det vert gjort merksam på følgjande:

- For tiltak som vert handsama som melding, står tiltakshavar sjølv ansvarleg for at tiltaket følgjer dei krava som er gjevne i eller i medhald av plan-og bygningslova.
- Tiltaket er registrert i GAB-registeret. Det må difor meldast frå til kommunen v/ GAB-ansvarleg når arbeidet vert påbyrja og ferdigstilt.

Det vert rekna gebyr for kommunen si sakshandsaming. Dette er heimla i plan-og bygningslova § 109, jfr. Vaksdal kommune sitt gebyrregulativ. Gebyret må vera betalt før arbeidet vert sett i gong.

Dette vedtaket kan det klagast på. Klagefristen er 3 veker. Klageinstans er fylkesmannen i Hordaland. Klagen skal sendast til Vaksdal kommune. Det vert elles vist til vedlagde skjema i "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med helsing

Dagfinn Roe
Ass. rådmann

Kirsten Lid
Konsulent plan- og byggesak

Postadresse:
Konsul Jebbensgt. 16
5722 DALEKVAM

Besuchsadresse:
Konsul Jethsensgt. 16

Telefon	sentralbord	56594400
Telefon	saksbeh.	56594444
Telefaks		56594404

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar:	Kirsten Lid	Arkiv: BYGG Gnr.77/201
Arkivsaksnr.:	04/00664	

MELDING OM TILTAK: TILBYGG HYTTE
TILTAKSHAVAR: BERIT HESJEDAL GUSTAVSEN

Rådmann si innstilling:
Med heimel i plan-og bygningslova § 86 a, jfr. forskrift om sakshandsaming og kontroll, SAK § 8, godkjenner Vaksdal kommune dykkar melding om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad, gnr. 77 bnr.20.

Det vert gjort merksam på følgjande:

- For tiltak som vert handsama som melding, står tiltakshavar sjølv ansvarleg for at tiltaket følgjer dei krava som er gjevne i eller i medhald av plan-og bygningslova.
- Tiltaket er registrert i GAB-registeret. Det må difor meldast frå til kommunen v/ GAB-ansvarleg når arbeidet vert påbyrja og ferdigstilt.
- Det vert rekna gebyr for kommunen si sakshandsaming. Dette er heimla i plan-og bygningslova § 109, jfr. Vaksdal kommune sitt gebyrregulativ.Gebyret må vera betalt før arbeidet vert sett i gong.

Saksutgreiing:

Melding	, dags. 26.05.04 – mottatt 01.06.04.
Lovheimel	: Plan-og bygningslova § 86 a, jfr. forskrift om sakshandsaming og kontroll.
Tiltak	: Tilbygg fritidsbustad.
Eigedom	: Gnr. 77 bnr.20.
Adresse	: Lid i Bergsdalen.
Nabovarsel	: I samsvar med plan-og bygningslova § 94 nr.3. Personleg kvittering for mottatt varsel. Nabo/grunneigar samtykkjer i tiltaket.
Planstatus	: LNF-område, jfr. arealdelen til kommuneplanen.

Bakgrunn:

Meldinga gjeld oppføring av tilbygg til eksisterande eldre fritidsbustad.
Tilbygget har eit bruksareal på 9 m2. Samla bruksareal for bygget: 45 m2.

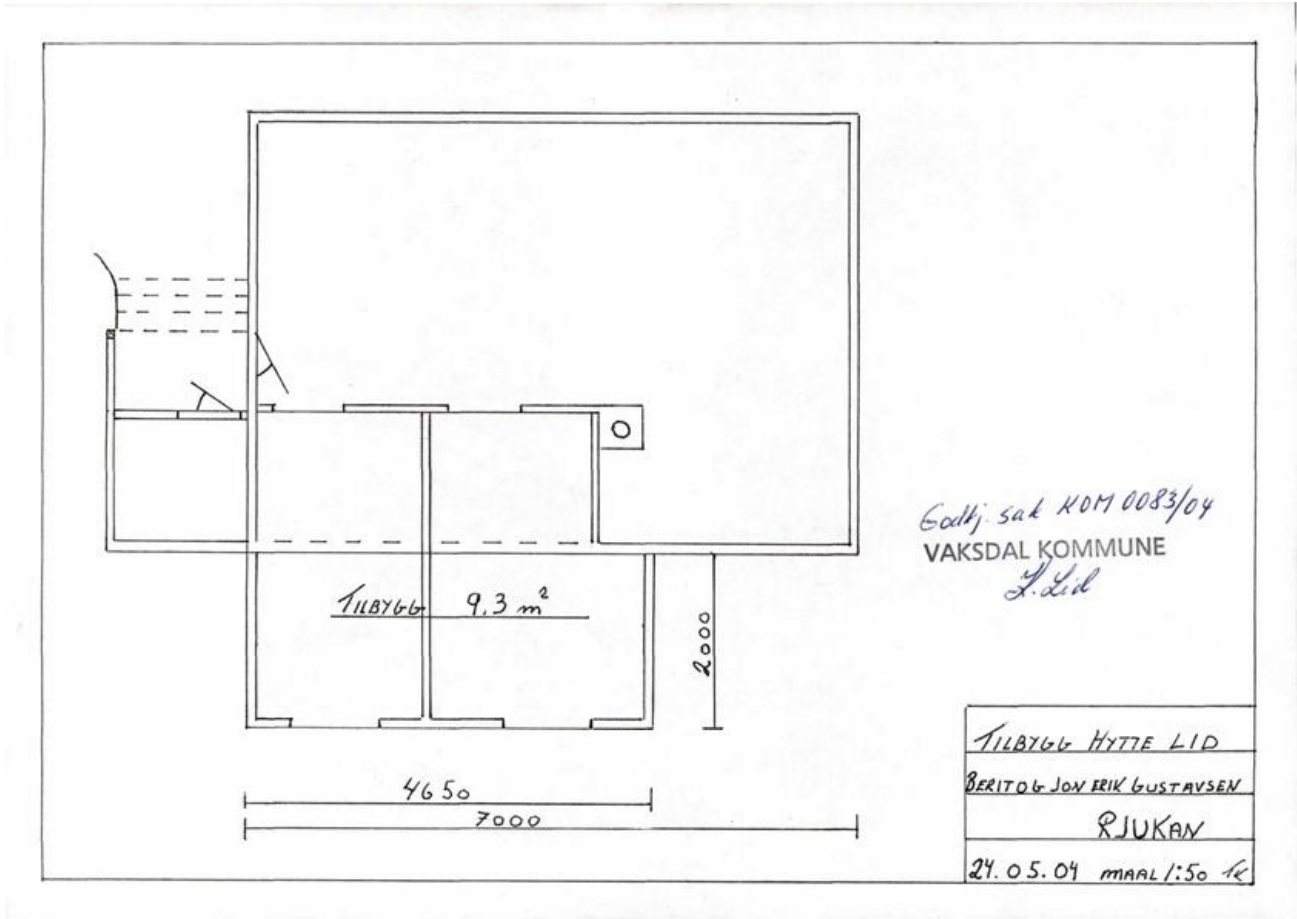
Vurdering:

Fritidsbustaden ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut som landbruk-natur og friluftsområde. I desse område er det opna opp for mindre endringar og tilbygg til eksisterande bustader/fritidsbustader. Slike spørsmål skal vurderast i høve den einskilde byggesaka.

Omsøkte tilbygg er ei lita endring på eksisterande bygg, og kan godkjennast utan at det vert krevd dispensasjon frå kommuneplanen.

Etter administrasjonen si vurdering, er tiltaket ikkje i strid med plan-og bygningslova sitt regelverk. Det vert rådd til at meldinga vert godkjent.

Vedlegg:



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2388034/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 13:16

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): <i>Rekvirent:</i>
Adresse: <i>Harris Advokatfirma AS</i>
Postnummer: <i>5835 BERGEN</i>
Fødselsnr./Org.nr.: <i>Org. nr. 921 027 583</i>
Ref.nr.: <i>38555502</i>

Plass for tinglysingstempel	
	
Doknr.: 2388034 Tinglyst: 16.12.2024 STATENS KARTVERK	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festnr.
Kommunenr.	Kommunenavn	77	20	
4628	Vaksdal			

Beskaffenhets:	Tomtens areal:	Tomtverdi:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	682,5 m2	300 000

Hva skal grunnen brukes til:

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

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
060397	Erling Fagerbakke Fosse	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
080742	Berit Hesjedal Gustavsen	1/1
<i>Berit Hesjedal Gustavsen</i>		

4. Festeavgift pr. år	
kr 6 000,-	

5. Festetid ²⁾	
Antall år	Regnet fra – dato
	01.01.2024

6. Panterett for festeavgiften ³⁾	
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.	
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:	

7. Supplerende tekst. ⁴⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Bernytt evt. vedlegg. Salg av hytta til andre enn festerens barn og familie (rett opp og nedadstigende linje) kan ikke finne sted uten grunneierens samtykke.	

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
22/3-24	<i>Erling Fagerbakke Fosse</i>	<i>Berit Hesjedal Gustavsen</i>

Kartverket – rev 11/14 Festekontrakt Side 1 av 3

Rekvirent: Harris Advokatfirma AS 12/12-24



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2388034/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 13:16

Side 2 av 3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
	Tomten er ikke oppmålt		
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) feste kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlenges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthavene.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og feste kontrakten dekkes av:		
	(Herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne feste kontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som veremeting. Det er forutsetning for denne feste kontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Dato 22/3-24	Bortfesteres underskrift Erling Fagerbakke Fosse	Festeres underskrift Berit Hefjedal Gustavsen	
Kartverket – rev 11/14 Feste kontrakt Side 2 av 3			



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2388034/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 13:16

Side 3 av 3

Denne feste kontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Bergsdalen	Dato 25.11.2024
Bortfesteres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Erling Fagerbakke Fosse	ERLING FAGERBAKKE FOSSE
Sted Rjukan	Dato 22/08-24
Festeres underskrift Berit Hefjedal Gustavsen	Gjentas med blokkbokstaver
	BERIT HEFJEDAL GUSTAVSEN
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver
Noter	
1) Med framfeste er ment feste/forhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.	
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med feste kontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingsstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.	
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fruktshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.	
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.	
5) Her påføres kun rettstilfeller som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannrett, forkjørsrett og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.	



Attestert kopi av dok.nr. 1962/1449/51
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 12:39

Side 1 av 2

Avskrift av dagbok nr. 1449 19 62
Vedlegg til 26/11
Voss saksbehandlerembete

1449 19 62
Alum 25
Jeg 25
240 - 15
604 11

Skøyte.

Me underskrivne arvingar etter Lars G.Lid, død 23/10 1961, sel, skøyter og overdrag med dette våre partar i gnr.76 bnr.1,Lid, skyld mk.1.75 i Evanger,til vår bror og medarving Sigurd G.Lid, fødd den 9/3 1908,for kjøpesum kr.6500.-sekstusenfemhundrekroner, som er avgjort slik me er samde om.

Gardsreidskaper og bufe fylgjer ikkje med i salet.Dei har kjøparen overteki og greidt opp med faren for tidlegare.

Skulle kjøparen vilja selja eigedomen skal seljarane kvar for seg ha forkjøpsrett til eigedomen for kr.6500.-, men det må takast omsyn til nykostnad på eigedomen og dette må i tilfelle koma i tillegg til kjøpesummen.

Eigedomen må ikkje forringast ved sal av hyttetomter, men kvar av seljarane har rett til ei hyttetomt om dei ynskjer det.Overtek ein av seljarane eigedomen har sjølv sagt og kjøparen Sigurd Lid rett til ei hyttetomt.

Vidare skøyter og overdrag me gnr.76 bnr.8,Kveldfred av skyld mk. ~~1.0000.-titusen kroner~~ 1.0000.-titusen kroner.Kjøpesummen er avgjort slik me er samde om.

Huset på bnr.8 skal vera kårhus til eigedomen bnr.1 så lenge eigedomen er i slekti.Sjølv om eigedomen vert seld til framande skal kårhuset framleis vera i slekti og overtakast av ein av arvingane etter Lars G.Lid for ovannemde sum.

I tillegg til kjøpesummen ovanfor skal kjøparen svara syster si Ingebjørg Lid,f.1899, fritt hus,ljos og brenne for levetida.

Dette vert verdssett for 5 år til kr.2500.-.

Dersom kjøparen sel garden til nokon av syskina sine ved forkjøpsrett og tek seg kår på gard n,skal verdet av kåret gå til frådrag



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1962/1449/51
Attesteringsstidspunkt 2025-08-27 12:39

Side 2 av 2

drag i kjøpesummen.
Odda
~~Lid i Bergsdalen~~ den 21 .november 1962.

Gullak Lid, fødd den 1896.

Me vitnar at Gullak Lid skreiv under dette skøyte medan me såg på
og at han er over 21 år.

Ragnhild Reisetser Olsen. Reidar Olsen.

Kristina Fosse, fødd den 1919.

Me vitnar at Kristina Fosse skreiv under dette skøyte medan me
såg på og at ho er over 21 år.

Klara Lid. Konstanse Lid.

Ingebjørg Lie, fødd den 1899.

Me vitnar at Ingebjørg Lie skreiv under dette skøyte medan me
såg på og at ho er over 21 år.

Gulleik T.Lie. Lina Lid.

Evanger den / 1962. Elisabeth Evanger. f. 1887.

Me vitnar at Elisabet Evanger skreiv under dette skøyte medan me
såg på og at ho er over 21 år.

Gullak Fadnes. Albertina Fadnes.

Voss den 15/11 1962. Kristina Ulvund, fødd den 1902
på egne vegne og som full-
mekt for broren Johannes Lid
etter fullmakt av 15/11 1961.

Me vitnar at Kristina Ulvund skreiv under dette skøyte medan me
såg på og at ho er over 21 år.

Torstein Tveito. Guro Tveito.

Skøytet vert vedteke.

Sigurd G.Lid, fødd den 9/3 1908.

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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Høgabuvegen 17, 5722 DALEKVAM. Gnr. 77, bnr. 20, i Vaksdal kommune, oppdragsnr.: 69250089
Megler: Raket Søvik, mobil: 41 46 45 23, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder/Eiendomsmegler
MNEF/Partner
41 46 45 23
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Voss

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