

PROAKTIV



Koselig hytte med landlig og
attraktiv beliggenhet.

Solrikt og usjenert, på flott
naturtomt. Stor terrasse.

BERGSDALSVEGEN 747





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

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

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



BERGSDALEN

Koselig hytte med idyllisk og attraktiv beliggenhet i Bergsdalen.
Solrikt og usjenert med strålende utsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bergsdalsvegen 747, 5722 DALEKVAM

Gnr./Bnr.: Gnr. 79, bnr. 1, i Vaksdal kommune

Prisantydning: 1.490.000,-

Omkostninger: 52.600,-

Totalpris: 1.542.600,-

Kommunale avgifter: 3.845,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 4/3

BRA: 54 m²

BRA-i: 54 m²

BRA-e: 2 m²

TBA: 50 m²

Garasje/Parkering: Felles parkeringsplass. Første-mann-til-mølla prinsipp. Det er ca. 300 m å gå fra vinterbrøytet parkering.

Tomt: 90 m², festetomt, årlig avgift kr. 3.135

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	26	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder		Plantegninger
44	49	57	75
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest
81	89	96	
Tegning	Festekontrakt	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,uttrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eiendom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Bergsdalsvegen 747!

Attraktiv og populær beliggenhet på idyllisk naturtomt, i solrike og usjenerte omgivelser i Bergsdalen. Hytten ligger meget fint til i terrenget og har en god planløsning. Eiendommen ligger 455 moh, 12 min. fra Dale og ca. 50 min. fra Voss. Nydelig utsikt fra hytten oppover Bergsdalen og området rundt. Her ligger alt til rette for et allsidig friluftsliv, med gode tur- og fiskemuligheter. Midtsommers har man sol på eiendommen fra morgenen av til ca. kl. 19:30.

toalettrom. Entré og bad har fliser på gulv, med varmekabler på bad. Innvendig bod og utvendig frittstående bod. Stor, delvis overbygget terrasse med utepeis. Velkommen!

Hytten har et romslig inngangsparti, hyggelig stue med plass til sofagruppe og spisebord, effektivt og funksjonelt kjøkken i åpen løsning med stuen, tre soverom og

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VAKSDAL

Kommune: Vaksdal / Område: Vaksdal

Beliggenhet

Attraktiv og populær beliggenhet på idyllisk naturtomt, i solrike og usjenerte omgivelser. Eiendommen ligger 455 moh., 12 minutter fra Dale og ca. 50 minutter fra Voss. Nydelig utsikt fra hytten oppover Bergsdalen og området rundt. Her ligger alt til rette for et allsidig friluftsliv, med gode tur- og fiskemuligheter. Midtsommers har man sol på eiendommen fra morgenen av til ca. kl. 19:30.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen ligger fredelig til med spredt hyttebebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Bergen Flesland	1 t 9 min 🚗
🚉	Dale stasjon Linje F4, R40	8 min 🚗 8.7 km
🚉	Øye vest Linje 921	4 min 🚶 0.3 km
🚉	Øye Linje 921	9 min 🚶 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dalekvam	7 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8.3 km
Spar Dale	8 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏪	Dale apotek	7 min 🚗
---	-------------	---------

SPORT

🏆	Bergsdalen skule Aktivitetshall	3 min 🚗 3.4 km
🏆	Dale barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚗 8.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Dale Sentrum	7 min 🚗
🚗	Dalegarden	9 min 🚗



Adkomst

Kjør gjennom Dale sentrum og opp Bergsdalen. Når du kommer til skilt Øye tar du av etter ca 200 m ved noen postkasser på høyre hånd. Hytten ligger på høyre side av veien. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



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

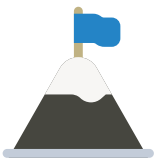


AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 5 min 🚗
Stavanger	178.5 km
Oslo	276.9 km

HØYDE OVER HAVET

444 m



VINTERSPORT

Langrenn

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



VELKOMMEN TIL BERGSDALSVEGEN 747

BYGGEMÅTE

Se vedlagt Tilstandsrapport avholdt 12.06.25, hvor nedenfornevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Boligen er oppført med grunnmur av lecablokker, fundamentert direkte på fjell. I byggegropen er det etablert søyler for å bære dragere til bjelkelaget. Videre er bygningen oppført med bindingsverk som hovedkonstruksjon for ytterveggene, kledd med liggende trekledning. Vindtetting og mengde isolasjon er ukjent. Vinduene er av typen 2-lags isolerglas monterte i trekarm, med utvendige sprosser og ventil i karm. Taket er konstruert som saltak og er tekket med shingel. Det kan se ut til å være to lag med shingel. Undertaket og lufting av tak er ukjent og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen har ikke loft.

Tomten er plassert i en skråning noen hundre meter fra fylkesveg 5400 som går mellom Dale og Bulken. Bygget er inngjerdet og uteområdet består i hovedsak av platting/veranda. Noe grøntareal på nedsiden av bygningen. Ellers natur og fjell i området rundt boligen. Parkering på felles parkeringsplass med gangsti til hytten.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Krypkjeller: Manglende drenering og skader på asfaltplater øker risikoen for fuktproblem, svekket konstruksjon og mugg-/råteskader over tid.

Terrengforhold: Manglende terrengfall og avledning av overvann kan føre til fuktansamling rundt bygningen, noe som

øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen over tid.

Yttervegger: Manglende lufting, fuktsikring og vedlikehold av kledningen kan føre til fuktproblematikk, redusert levetid på materialer og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører: Aldring, slitasje og manglende vedlikehold av vinduer og ytterdør kan føre til redusert energieffektivitet, fuktproblematikk og funksjonsfeil over tid. Utskifting eller vedlikehold bør vurderes for å bedre tilstanden.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Manglende inspeksjon av undertak og lufting kan medføre skjulte fuktskader, svekket konstruksjon og redusert levetid på takkonstruksjonen. Synlige spikere i taktekingen kan øke risikoen for lekkasjer over tid.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Manglende lufting, ukjent undertak og synlige spikere i taktekingen øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på taket og potensielle lekkasjer over tid. Fuktskjolder på soverom kan indikere tidligere eller skjulte fuktproblem, og det er anbefalt med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle utviklinger.

Balkonger, verandaer og lignende: Manglende stabilitet i konstruksjonen, spesielt løs betongsøyle, kan påvirke bæreevnen og tryggheten til terrassen. Fuktskader i treverket og svekkede terrassebord øker risikoen for materialnedbryting og redusert levetid. Ved manglende vedlikehold kan dette føre til ytterligere skade og behov for omfattende reparasjoner.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

TEKNISK GJENNOMGANG



USJENERT BELIGGENHET
MED FINE UTEPLASSER



Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Deformasjoner og sprekker i grunnmuren kan påvirke bygningaens stabilitet over tid. Store ujevnheter og skeivheter kan tyde på at grunnmur/fundamentet har vært utsatt for belastninger som kan føre til videre skade. Dersom disse problemene ikke blir utbedret, kan det oppstå risiko for ytterligere setninger, redusert bæreevne og behov for omfattende reparasjoner.

Bod:

Det er oppført en frittstående bod, tilsynelatende bygget med restemateriell. Det er registrert noen svake konstruksjoner og en generell ufagmessig utføring. Boden står på påler (gjerdestaur), som kan utgjøre et ustabilt fundament. Undertaket er ukjent, mens yttertaket er utført med stålplater. Stålplatene er trekt ut forbi takkonstruksjonen, noe som har ført til deformasjon. Over tid vil dette medføre at platene knekker. Generelt er boden utført på en måte som fremstår ufagmessig, og feil og mangler knyttet til konstruksjonen kan ikke utelukkes.



Elisebu



HER KAN MAN NYTE
GODE SOLFORHOLD OG
FLOTT UTSIKT



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Fritidsboligen går over ett plan pluss krypkjeller og inneholder entré, gang, bod/teknisk rom, toalettrom, stue/kjøkken og 3 soverom. Frittstående bod. Inngjerdet hage med eple- og plommetre. Gjennomgående lik standard på overflater med trepanel i tak og på vegger. På gulv er det tregulv. Bad og entré har fliser på gulv, med varmekabler på badet.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- Totalt BRA: 56 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 50 kvm

Arealet fordeler seg som følger:

- Totalt BRA: 54 m²
- BRA-i: 54 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Frittstående bod: Totalt BRA: 2 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 ligger meget fint til i terrenget og har en god planløsning. Praktisk overbygget inngangsparti. Entré av god størrelse med fliser på gulv. Koselig stue med furugulv, panel på vegger og vedovn. Her er plass til både sofagruppe og spisestuemøbler. Praktisk åpen kjøkkenløsning med profilerte,

malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet ble pusset opp i 2005 og har bl.a. integrert kjøleskap og stekeovn med keramisk topp. Enkel vask utstyrt med ett-greps blandebatteri og ventilator over komfyr med avtrekk direkte til friluft. Hytten har innlagt elektrisitet og toalettrom med Cindarella forbrenningstoalett. Badet har skuffeseksjon med nedfelt vask og speil med lysarmatur. Hytten har til sammen 8 sengeplasser fordelt på 3 soverom, hvorav to av rommene har plass til dobbeltseng. Her er også sovesofa i stuen. Lagringsplass i innvendig bod og utvendig, frittstående bod. Meget romslig og delvis overbygget terrasse med fine sitteplasser hvor man kan følge solens gang i løpet av dagen. Her er en flott oppmurt utepeis og herlig utsikt oppover dalen og over omkringliggende fjell.

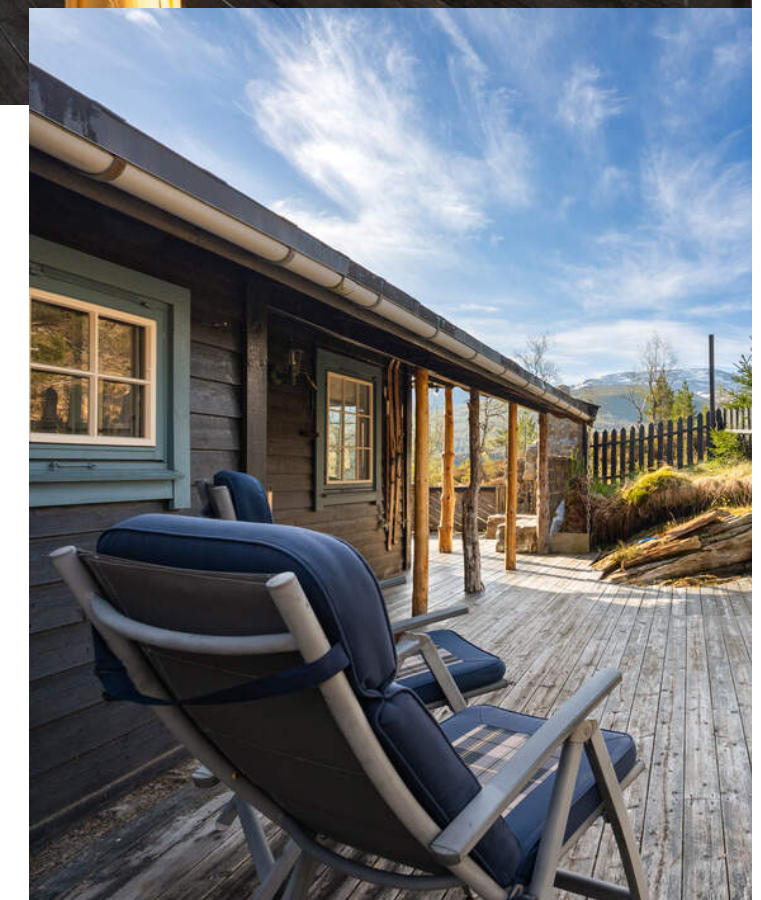
Oppvarming

Elektrisk.

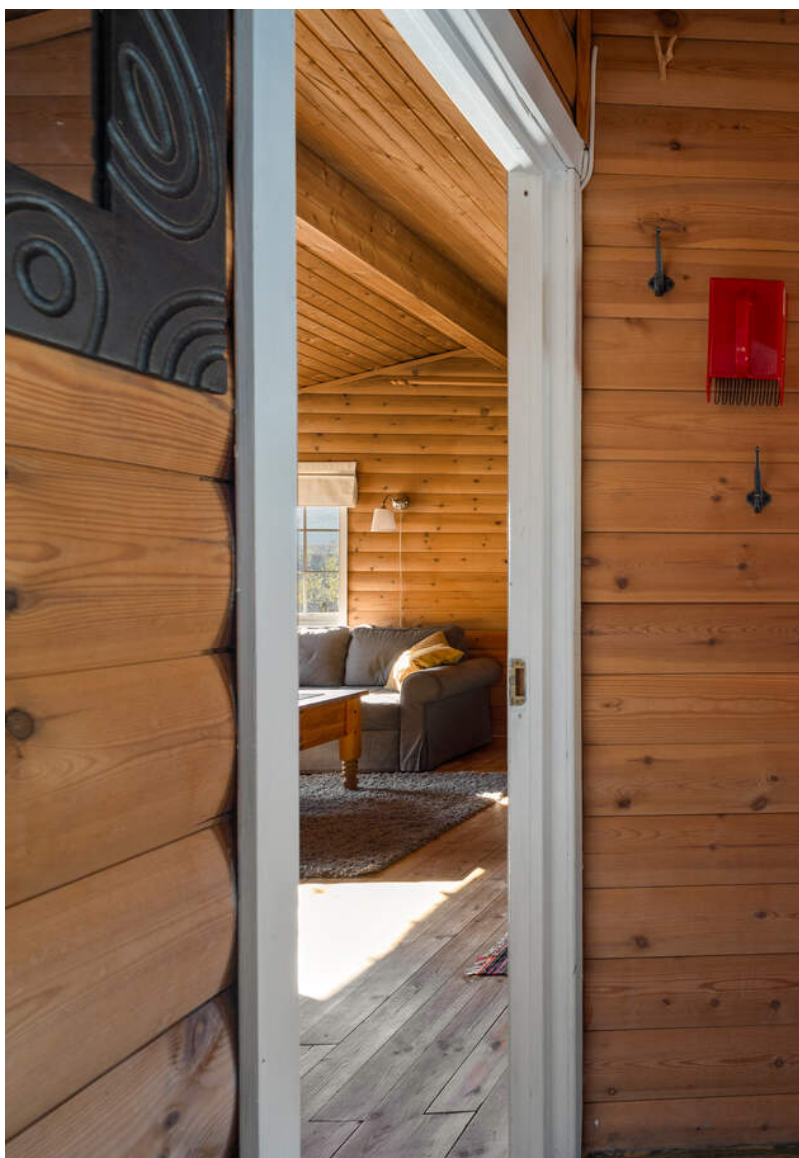
Varmekabel i gulv på bad. Panelovn i stue og på soverom. Vedovn.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.



OVERBYGGET
INNGANGSPARTI



ENTRÉ OG GANG



KOSELIG STUE MED PLESS
TIL SOFAGRUPPE OG
SPISEBORD





STUEN HAR GOD TAKHØYDE OG FLOTT UTSIKT

Oppvarming med elektrisitet og ved.
Furugulv og panel på vegger og i tak.

STUE OG KJØKKEN I
ÅPEN LØSNING



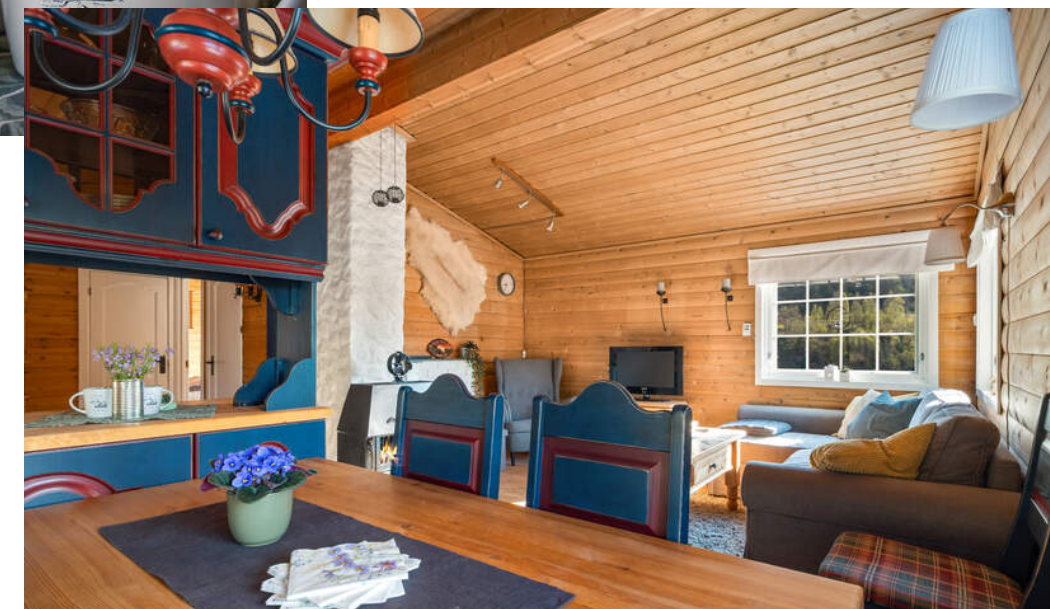
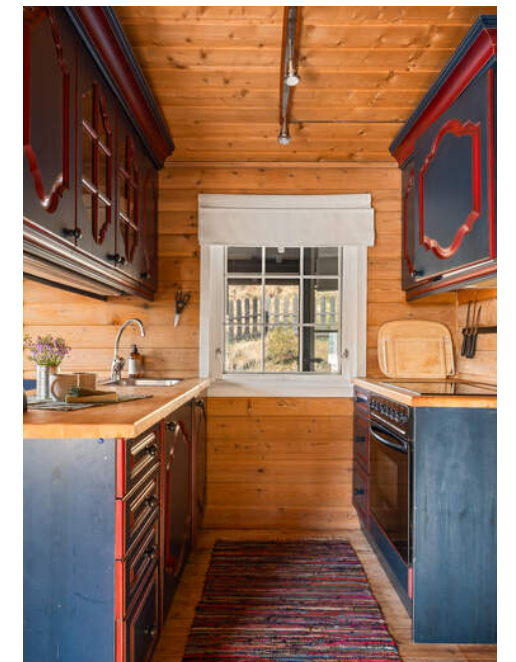


KJØKKEN



KJØKKEN MED
INNREDNING FRA 2005

Integrert kjøleskap og stekeovn med keramisk topp. Enkel vask utstyrt med ett-greps blandebatteri og ventilator over komfyr med avtrekk direkte til friluft.





BAD

Toalettrom/bad med Cindarella forbrenningstoalett.
Fliser på gulv med varmekabler.

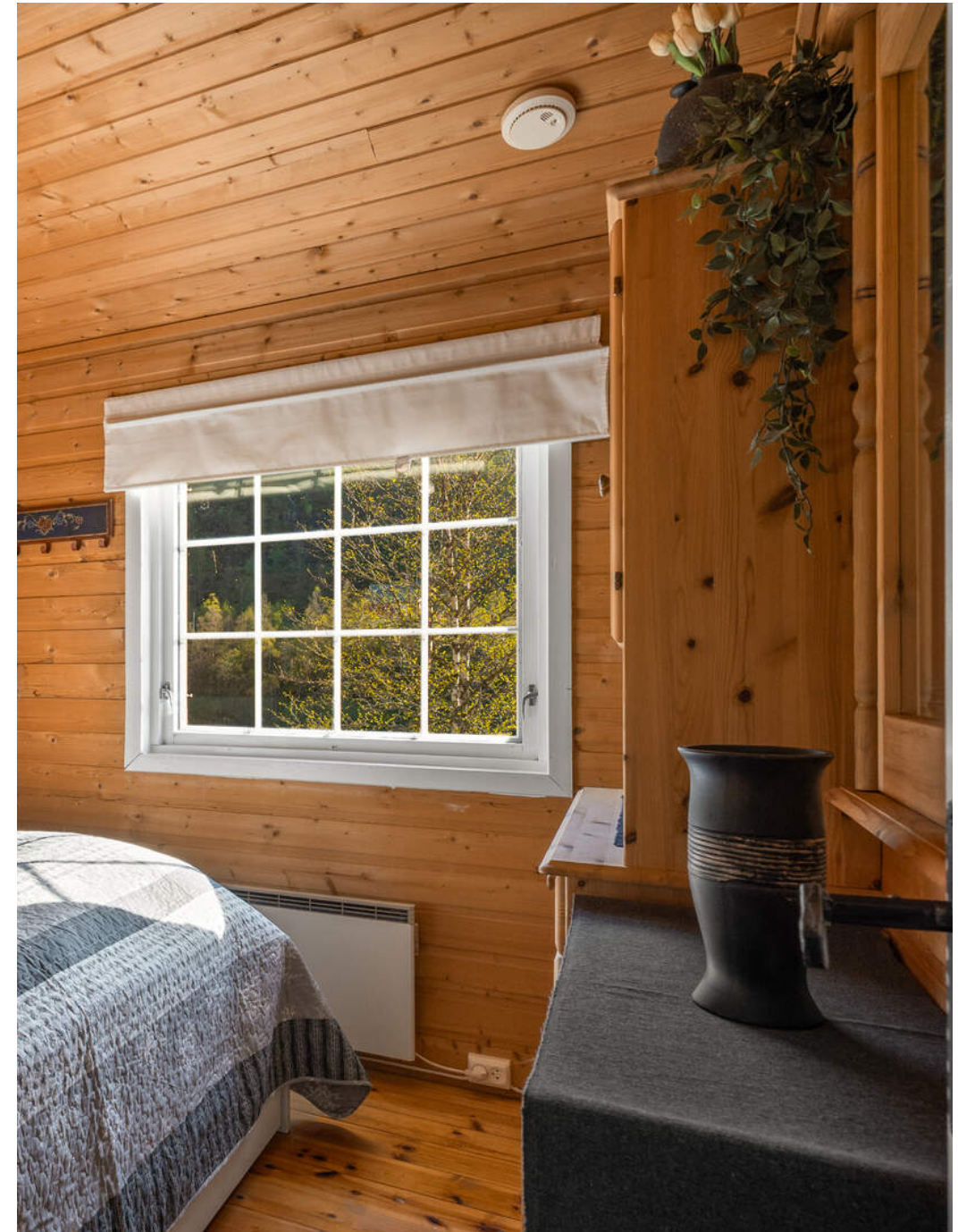


SKUFFESEKSJON MED
NEDFELT VASK OG SPEIL
MED LYSARMATUR.



SOVEROM

Hytten har til sammen 8 sengeplasser fordelt på 3 soverom, hvorav to av rommene har plass til dobbeltseng. Her er også sovesofa i stuen.



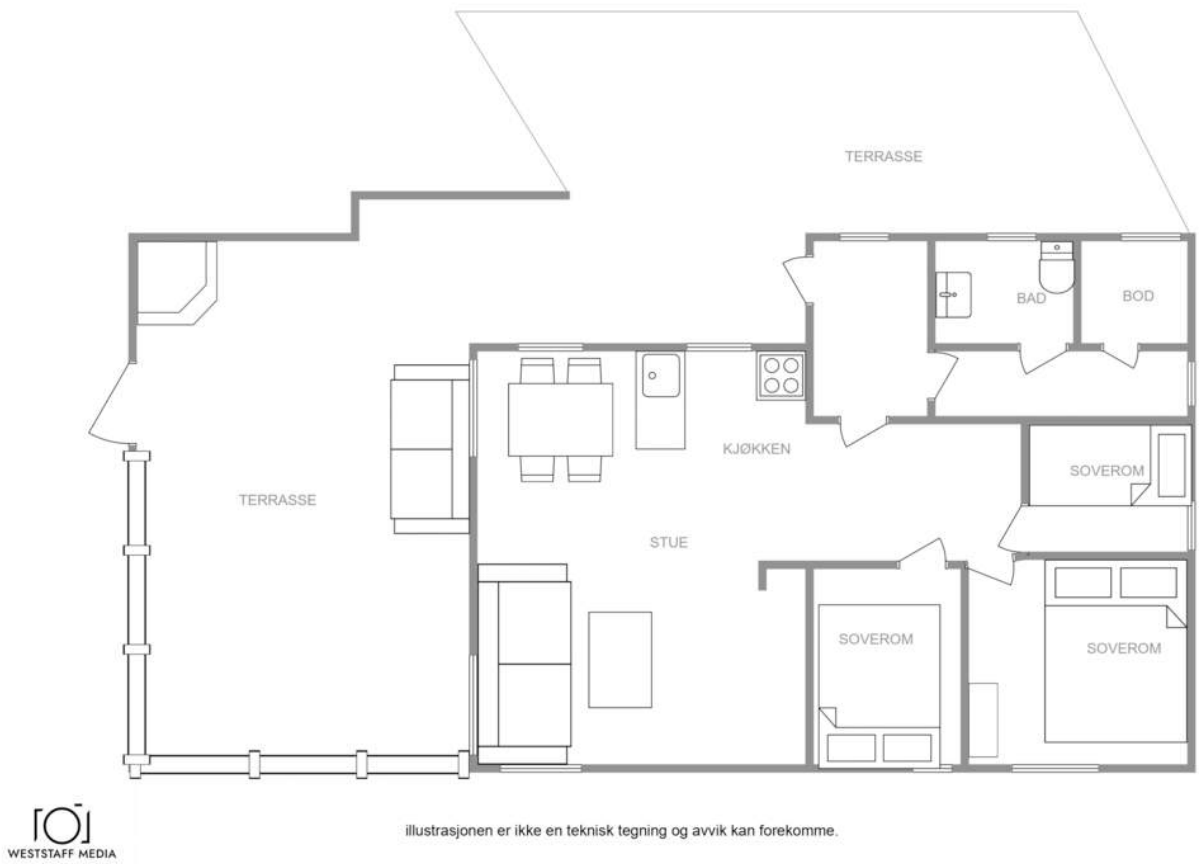
Soverom nr. 1



SOVEROM NR. 2 OG 3

PLANTEGNING

PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 90 kvm, Eierform: Festet tomt
Bortfester: Gisle Gardar Øye.
Festeavgift pr. år: kr. 3.135.
Festekontrakten utløper: år 2060, jfr. festeavtale tinglyst 03.10.1980.
Når kan festeavgiften reguleres: Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. Alle interessenter må sette seg grundig inn i festekontrakten.

Utstyr

Utstyr som ikke medfølger:
Teppe på vegg.
Løper på vegg.
Veggskap over TV.
Saueskinn.
Radio.

ØKONOMI

Formuesverdi

Ligningsverdi som sekundærbolig kr. 342 628 pr. 31.12.2023.
Ligningsverdien er oppgitt av Skatt Vest.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlig, kommunalt standardgebyr:
Branntilsyn, feiing kr. 463,20.
Eiendomsskatt kr. 3.382.

Renovasjon BIR kr. 2.021,60.

Faste løpende kostnader

Parkeringskostnad/brøyting ca. kr. 1500 pr. år.
Festeavgift kr. 3.135 pr. år.
Årlig strømforbruk ca. 3000 kwh.
Ved ca. kr. 1000.
Forsikring ca. kr. 1000 pr. år.

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.

Utleie

Hytten kan leies ut inntil 4 uker pr. kalenderår. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten/hytten, jfr. tinglyst festeavtale pr. 03.10.1980.

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

Hytten står på festetomt, med årlig festeavgift på kr. 3.135. Bortfester er Gisle Gardner Øye. Festeavtalen ble inngått i 1980. Festeavgiften betales forskuddsvis 1.november hvert år. Festeavgiften kan reguleres hvert tiende. Konsumprisindeksen ligger til grunn for beregning av festeavgift.

Det er installert ny måler i sikringsskapet i 2024, av BKK.

Kan ha internett via antenne, denne er ikke aktiv nå.

Ved kontroll av det nordvendte soverommet ble det registrert fuktflekker i hjørnet på veggen, samt enkelte på taket. Årsaken til disse er ukjent. Det ble gjennomført måling med fuktmåler på befaringsdagen, men det ble ikke registrert noe unormalt fuktinnhold.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/

Kjerneinformasjon

forpliktelser

Pengeheftelser i festerett:
1980/6674-3/51 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 03.10.1980
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt. Gjelder feste.

1980/6674-4/51 FESTEKONTRAKT - VILKÅR TINGLYST 03.10.1980
FESTETID: 80 år
FESTENUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder feste. Gjelder denne registerenheten med flere.

2024/950979-5/200 BORETT TINGLYST 08.01.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER: Rio Randi, Gjelder feste.

2024/950979-6/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER, TINGLYST 08.01.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER: Rio Randi. Gjelder feste.

Grunndata
1990/7621-2/51 MÅLEBREV TINGLYST 14.09.1990
HJEMMELSHAVERE TIL GRUNN ER EIERNE AV BNR. 1 OG 2
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 4628-79/1, 4628-79/2, 4628-79/21 i eiendomsrett
1980/6674-2/51 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 03.10.1980 :Knr:4628 Gnr:79 Bnr:1 Fnr:3
Retter og plikter i.h.t. festekontrakt.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Reguleringsmessige forhold

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: Fritidsbebyggelse. Jfr. gjeldende reguleringsplan er "Disposisjonsplan for hytteområde på Øye fra 1980."

Eiendommens betegnelse

Gnr. 79 Bnr. 1 Fnr. 3 i Vaksdal kommune

Vei/vann/avløp

Privat vei og vann. Avløp for gråvann fra vask på kjøkken og bad er ført direkte til grunnen nedenfor hytten. Hytten har forbrenningstoalett. Vanntank på 1000 liter i kjeller som reserve. Ellers fylles det vann fra bekk til vanntank inne. Bekk ligger 15 m fra hytten.

Ifølge godkjent byggemelding er det ikke gitt tillatelse til vann inn eller avløp ut.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

1 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
37 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 490 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

52 600,- (Omkostninger totalt)

1 542 600,- (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. Rekvisering 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

Vidar Lirhus

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 fastpris på kr. 45.000 for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13.500, oppgjørshonorar kr. 5.990, visning kr. 2.500 pr.stk, overtagelse kr. 2.500 og markedsføringspakke kr. 23. 990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Kjerneinformasjon

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: Even Lindseth

Dato salgsoppgave
13.6.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke



Egenerklæring

Bergsdalsvegen 747, 5722 DALEKVAM

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bergsdalsvegen 747

Bergsdalsvegen 747

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Er ei hytta ,så i ferier og helger

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

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Lirhus, Vidar

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.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Side 2

50

BERGSDALSVEGEN 747

PROAKTIV.NO

51



Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Blei installert ny måler i sikringsskapet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bkk

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

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



Sprekk grunnmur

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Ferdigattest

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 94885657

Egenerklæringsskjema

Name

Lirhus, Vidar

Date

2026-01-29

Identification

 bankID

Lirhus, Vidar

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lirhus, Vidar

29/01-2026
16:38:39

BANKID

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbustad

Bergsdalsvegen 747

5722 Dalekvam





www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 12/06/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

BYGG OG TAKSERING





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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

1/18

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	21.05.2025
UTVENDIG:	- Taket er i hovudsak besikta frå bakkeplan grunna sikkerheitsmessige årsaker. Det er delvis utført besiktig på takflata. - Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i krypkjellar/rom under terreng. - Fundment/grunnmur er skjulte og delvis skjulte bygningsdelar og kan vera utfordrande å tilstandsvurdera. Vurderingane vert gjort med bakgrunn i alder, dokumentasjon og eventuelle funn.
Forutsetninger:	VÊR: - Opphald på synfaringsdagen. INNVENDIG - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen. - Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving. - Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.
Oppdragsgiver:	Vidar Lirhus
Tilstede under befaringen:	Ingen andre tilstede. Nøkkel utlevert.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
OM TOMTEN:	
Tomta er av typen punkt feste med storleik på 90kvm. Storleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.	
Tomt er plassert i ein skråning nokre hundre meter frå fylkesveg 5400 som går mellom Dale og Bulken. Bygget er ingjerda og uteområde består i hovudsak av platting/veranda. Noko grøntareal på nedsida av bygninge. Elles natur og fjell i området rundt bustaden. Parkering på felles parkeingsplass med gangsti til bustaden.	
Risikorapport frå Propcloud.no syner: - Bustaden er plassert i eit område der risikoen for radon er usikker. Det er ikkje gjennomført målingar som stadfestar nivåå, og vidare undersøking kan vere nødvendig for å avklare eventuell påverknad.	
Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.	
OM BYGGEMETODEN:	
Bustaden er oppført med grunnmur av lecablokker, fundamentert direkte på fjell. I byggegropa er det etablert søyler for å bere dragarar til bjelkelaget. Vidare er bygningen oppført med bindingsverk som hovudkonstruksjon for ytterveggane, kledd med liggande trekledning. Vindtetting og mengde isolasjon er ukjent. Vindauga er av typen 2-lags isolerglas montert i trekarm, med utvendige sprosser og ventil i karm. Taket er konstruert som saltak og er tekt med shingel. Det kan sjå ut til å vere to lag med shingel. Undertaket og lufting av tak er ukjent og ikkje tilgjengeleg for inspeksjon. Bustaden har ikkje loft.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:	
Fritidsbustad som er oppført i 1980/81. Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med relevant utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Undersøkingane gir ei overordna vurdering av bygningen sin tilstand, med fokus på eventuelle avvik frå relevante byggtekniske krav og forskrifter. Bygningsdeler som vert utsett for regelmessig slitasje har typisk ei levetid på mellom 15 og 40 år, avhengig av materialbruk, vedlikehaldsrutinar og påverknad frå ytre forhold. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til konstruksjon, produkt, isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast. Oppføring av bustader i Norge er regulert av byggforskrifter og tekniske krav, som stadig vert oppdatert i takt med utviklinga innan byggfaglege og miljømessige standardar. På bakgrunn av bustadens alder er det naturleg å forvente avvik frå gjeldande regelverk, særleg når det gjeld tekniske installasjonar, brann- og fuktsikring, samt generelle konstruksjonsløyisingar. Desse avvika utgjer ikkje nødvendigvis ein feil, men tilfredsstillar ikkje nødvendigvis dagens krav i teknisk forskrift.	
Bygningen har eit generelt behov for vedlikehald. I tillegg er det registrert feil og manglar på grunnmur, fundament og tak, der utbetring kan vil vera både med kostnadskrevjande og tidkrevjande enn normalt vedlikehald. For nærare informasjon om tilstandsgrad og vurdering av kvar enkelt bygningsdel, les vidare i rapporten. Eventuelle avvik vurdert til TG 2 og TG 3 er samla i den avsluttande delen av rapporten.	
ANNET:	
OPPVARMING:	
- Vedomn. - Varmekabel på bad. (Ukjent tilstand. Avslått på synfaringsdagen.) - Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.).	
SKORSTEIN/PELØP:	
Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten. Underteikna er ikkje opplyst om eller framlagt dokumentasjon på fyringsforbud eller andre merknader.	
DOKUMENTKONTROLL:	
Underteikna er framlagt teikningar som syner at det ikkje er nevneverdige avvik ift. verkelegheita.	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
Gjennomgåande lik standard på overflater. Trepanel i tak og på veggar. På golv er det tregolv. Toalettrom og entre har fliser på golv.	
MERKNADER OM ANDRE ROM:	
SOVEROM:	
Ved kontroll av det nordvendte soverommet vart det registrert fuktflekkar i hjørnet på veggen samt enkelte på taket. Årsaka til desse er ukjent. Det vart gjennomført måling med fuktmålar på synfaringsdagen, men det vart ikkje registrert noko unormalt fuktinnhald.	
ETASJESKILLE:	
Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Underteikna har allikevel registrert retningsavvik og ujamnheitar på golv. Dette er registrert ved normal gange og visuell kontroll. Størrelse på avvik er ikkje kontrollert.	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved boligen som er mogleg å finne. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar vart kontakta under synfaringa og fekk moglegheit til å informera om eventuelle svakheiter som bør undersøkast grundigare.	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	
Det er ikkje opplyst om vesentlege endringar etter byggeår.	

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	54	0	0	50	52	2
SUM BYGNING	54	0	0	50	52	2
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod	0	2	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	2	0	0	-	-
SUM BRA	2					

BRA-i:

- Stova/kjøkken - 21,6kvm med 2,16m - 2,83m takhøgde.
- Gang - 4,3kvm med 2,15m- 2,84m takhøgd.
- Soverom - 4,4kvm me 2,16m - 2,83m takhøgd.
- Soverom - 3,1kvm med 2,44m - 2,83m takhøgd.
- Soverom - 6,9kvm med 2,16m - 2,83m takhøgd.
- Entre - 2,9kvm med 1,82m - 2,36m takhøgd.
- Gang - 2,8kvm med 2,18m - 2,36m takhøgd.
- Bod/teknisk - 1,5kvm med 1,77m - 2,07m takhøgd.
- Toalettrom - 2,1kvm med 1,78m - 2,09m takhøgd.

BRA-e:

Frittstående bod - 2kvm med 2m - 2,17m takhøgd.

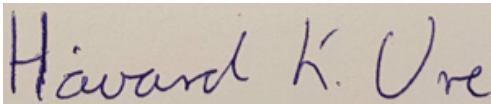
MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser på synfaringsdagen. NS 3940:2023 areal- og volumbereknig er nytta som grunnlag for arealberekninga. P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Det er oppført ein frittstående bod, tilsynelatande bygd med restemateriell. Det er registrert noko svake konstruksjonar og ei generell ufagmessig utføring. Boden står på påler (gjerdestaur), som kan utgjera eit ustabilt fundament. Undertaket er ukjent, medan yttertaket er utført med stålplater. Desse stålplatene er trekt ut forbi takkonstruksjonen, noko som har ført til deformasjon. Over tid vil dette medføra at platene knekker. Generelt er boden utført på ein måte som framstår ufagmessig, og feil og manglar knytt til konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

EIERSKIFTERAPPORT™	
BYGGMESTER: En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.	
INTEGRITET: UAVHENGIG TAKSTMANN Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no	
Ansvarlig for rapporten: Håvard Kvarme Ure Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.	
12/06/2025	
 Håvard Kvarme Ure	
©mstr.no	
www.bmtf.no	
8/18	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter TG 31.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
Det er ikke utført grunnundersøking, men det kan sjå ut til at bustaden er fundamentert direkte på fjell. Fundament, søyler og pilarar er i stor grad tilgjengelege for kontroll i krypekjellar. Grunnmur oppført med lecablokker. Grunnmuren er undersøkt for sprekker, riss og andre strukturelle avvik. Ved kontrollen vart det avdekka fleire større sprekker, ujamnheiter og skeivheiter i murverket. Det verkar som grunnmuren har vorte deformert over tid, noko som kan indikere strukturelle påkjenningar eller bevegelse i fundamentet. Deformasjonar og sprekker i grunnmuren kan påverke bygningas stabilitet over tid. Store ujamnheiter og skeivheiter kan tyde på at grunnmur/fundamentet har vore utsett for belastningar som kan føre til vidare skade. Dersom desse problema ikkje vert utbetra, kan det oppstå risiko for ytterlegare setningar, redusert bereevne og behov for omfattande reparasjonar.	
Merknader: Takstmannens prisvurdering er basert på renovering av grunnmurar med synlege skadar. Eventuelle ytterlegare avvik som blir avdekka under arbeidets gang kan medføre auka kostnader.	
TG 21.2 Krypekjeller	
Krypekjellar må sjåast i samanheng med punkt 1.1. Tilgang til krypekjellaren skjer via luke i vegg, noko som gir moglegheit for inspeksjon og vedlikehald. Krypekjellar er og nytta som lagringsplass. Krypekjellaren har god lufting, noko som generelt bidreg til å oppretthalde eit stabilt inneklima og redusere risikoen for fuktansamling. Det er ikkje etablert fuktsperre mot grunnen, noko som gjer at fukt og eventuell overflatevatn kan trenge opp frå underlaget. I tillegg er det registrert at vatn frå terrenget renn gjennom krypekjellaren. Dette kan indikere at vatn finn veg inn grunna manglande drenering eller avleiing av overflatevatn rundt bygningen. På synfaringsdagen var forholda relativt tørre, noko som sannsynlegvis heng saman med at det har vore opphaldsver over ein periode. Det er likevel viktig å merke seg at fuktforholda kan endre seg vesentleg ved langvarig regnvêr eller aukande grunnvasstrykk.	
På undersida av bjelkane mot 1. etasje er det nytta asfaltplater som tetting mellom krypekjellar og 1. etasje. Asfaltplatene har som hovudfunksjon å hindre fukt og kald luft frå å trenge opp i isolasjonen og konstruksjonen. Det er registrert fleire hol i asfaltplatene samt parti der platene har losna frå innfestinga. Desse skadane kan medføre at fuktig luft frå krypekjellaren får tilgang til isolasjonen og trekonstruksjonen, noko som kan bidra til svekking av materialet, redusert isolasjonseffekt og auka fare for mugg- eller råteskader over tid.	
Basert på desse observasjonane kan det vere nødvendig å vurdere tiltak for å betre fuktbeskyttinga og dreneringa i krypekjellaren, samt utføre reparasjon av skadde asfaltplater for å redusere risikoen for skade på konstruksjonen.	
Merknader:	
TG 21.3 Terrengforhold	
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom det ikkje er etablert alternative tiltak for å leie bort overvatn. I henhold til «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunn» bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå vegg. Terrengforholda ved bygningen tilfredsstiller ikkje desse krava, og dette punktet må sjåast i samanheng med vurderingane i punkt 1.2.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	
9/18	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
2. Yttervegger	
TG 2	2.1 Yttervegger
Konstruksjonen er kledd med liggande trekledning, noko som gir avgrensa tilgang til å kontrollere den underliggande konstruksjonen. Veggane er visuelt inispisert både utvendig og innvendig, utan at det er registrert svei eller svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar i konstruksjonen kan likevel ikkje utelukkast. Særleg utsette område inkluderer rammeverket som ligg nedst mot grunnmuren, der lekkasjar frå vindauge, dører eller andre gjennomføringar kan føre til fuktansamling mellom grunnmuren og rammeverket. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar. Ytterkledningen er kontrollert visuelt og ved stikktaking på spesielt utsette område, som nedkant av kledningen og rundt vindauge. Det er registrert mjukt trevirke på enkelte utsatte stader, samt malingflass og tørrsprekker i kledningen. Dette er vanlege aldringsteikn etter lang tids eksponering for sol, regn og vind. Normalt vedlikehald, inkludert utskifting av kledningsbord, er nødvendig. Utskifting av skjulte bygningsdelar kan ikkje utelukkast. Lufting bak kledningen er vanskeleg å kontrollere utover det som er observert bak kledning ved nedkant på veggen. For å undersøke vidare oppover i konstruksjonen, må det utførast destruktive undersøkingar eller leggjast fram bilete eller annan dokumentasjon. Generelt kan det sjå ut som tilførselen av luft bak kledningen er lite eller manglande. Ved eventuell utskifting av kledningen blir det anbefalt å etablere tilstreккеleg lufting over heile veggflata. Museband er ikkje observert. Dette var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet, men det er likevel relevant å påpeike at det ikkje er montert. Førkomst av mus i bustaden kan difor ikkje utelukkast.	
Merknader:	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Vindauge: Bustaden har vindauge av typen to-lags isolerglas montert i trekarm, sannsynlegvis frå byggeåret 1981. Vindauga er utstyrt med spalteventilar for lufting. Utvendig er det montert sprosser framfor glaset, samt belisting i treverk og vannstokk over og under vindauga. Vannstokkar er utført i tre utan beslag, noko som kan påverke levetida ved eksponering for ver og vind. Vindauger er enkelt funksjonstesta, og det er registrert at enkelte vindauger tar noko i karm ved åpning og lukking. Det er ikkje observert punkterte vindaugsglas, men dette kan likevel ikkje utelukkast, då slike skadar ofte blir synlege under ulike årstider og vêrforhold. Generelt er det registrert noko malingflass, fuktskjolder og generell slitasje på vindauger. Det er behov for normalt vedlikehald, inkludert vedlikehald av overflatebehandling. Det kan på sikt bli nødvendig å vurdere utskifting av vindauga, både av omsyn til vedlikehald og for å oppnå betre energieffektivitet. Ytterdører: Ytterdøra i vindfanget er truleg frå byggeår. Døra er utført i tre og er uisolert. Trass sin alder framstår døra i grei stand på synfaringsdagen. Den er plassert under tak og er i stor grad skjerma frå direkte eksponering for ver og vind, noko som har bidrege til å bevare materialet.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	
10/18	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Merk at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft, og inneheld opplysningar som vert repetert fleire gonger. Bustaden har loft, og takkonstruksjonen er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan samt delvis frå takflata. På eldre konstruksjonar er det vanleg å observere svei og svankar, som kan skuldast både aldring og manglande kunnskap ved oppføringa av konstruksjonen. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere undertak, innfestingar, lufting, lekter eller andre lukka konstruksjonar. Vurderinga av tilstandsgrad er primært basert på alder, synlege funn og takstmannens skjønnsmessige vurdering, med atterhald om skjulte feil og manglar. På aktuelt tak er det ikkje registrert svei og svankar utover normalen. Ved gange på takflata vart det registrert noko svikt i undertaket, men type undertak er ukjent. Gjennomføringar i taktekkinga, som skorstein, er område der lekkasjar ofte oppstår. Ved innvendig kontroll vart det ikkje registrert fukt på overflater. På eit soverom mot nord vart det observert nokre fuktskjolder, men utan tydelege teikn på lekkasjar frå taktekkinga. På synfaringsdagen gav fuktmålingar i området ingen utslag. Ved inspeksjon av yttertekkinga vart det registrert synlege spikrar fleire stader som ikkje er montert skjult. Dette kan medføre at fukt treng inn langs spikarfestet og påverkar takets levetid. Lufting og ventilasjon i takkonstruksjonen er ikkje påvist. Normalt skjer tilførsel av luft gjennom spalter mellom yttervegg og takskjegget og vidare opp langs takflata. Då konstruksjonen er lukka, har det ikkje vore mogleg å kontrollere luftinga direkte, og oppbygginga av luftesystemet er ukjent.	
Merknader:	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag. Merk at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft, og inneheld opplysningar som vert repetert fleire gonger. Bustaden har loft, og takkonstruksjonen er i hovudsak kontrollert frå utsida/bakkeplan samt delvis frå takflata. På eldre konstruksjonar er det vanleg å observere svei og svankar, som kan skuldast både aldring og manglande kunnskap ved oppføringa av konstruksjonen. Alderen på taktekkinga er ukjent, men det ser ut til at det er lagt to lag med shingel. Dette kan indikere at eit nytt lag er lagt oppå det originale etter byggeåret. Det er ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere undertak, innfestingar, lufting, lekter eller andre lukka konstruksjonar. Vurderinga av tilstandsgrad er primært basert på alder, synlege funn og takstmannens skjønnsmessige vurdering, med atterhald om skjulte feil og manglar. Gjennomføringar i taktekkinga, som skorstein, er typiske områder der lekkasjar kan oppstå. Ved innvendig kontroll vart det ikkje registrert fukt på overflater. Utvendig er det lagt blybeslag rundt pipa som tetting, og ved synfaring vart det ikkje observert feil eller manglar. Med bakgrunn i alder blir det likevel anbefalt å halde tettinga under jamleg tilsyn. På eit soverom mot nord vart det observert nokre fuktskjolder, men utan tydelege teikn på lekkasjar frå taktekkinga. På synfaringsdagen gav fuktmålingar i området ingen utslag. Hald området under tilsyn og utfør tiltak ved behov. Ved inspeksjon av yttertekkinga vart det registrert synlege spikrar fleire stader som ikkje er montert skjult. Dette kan medføre at fukt treng inn langs spikarfestet og påverkar takets levetid. Det kan oppstå lekkasjar som fylgjer av dette. Lufting og ventilasjon i takkonstruksjonen er ikkje påvist. Normalt skjer tilførsel av luft gjennom spalter mellom yttervegg og takskjegget og vidare opp langs takflata. Då konstruksjonen er lukka, har det ikkje vore mogleg å kontrollere luftinga direkte, og oppbygginga av luftesystemet er ukjent.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	
11/18	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Loft	
Ingen	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Bustaden har terrasse og veranda plassert på vest- og sørsida, oppbygd med dragarar i tre og søyler i betong. Ei av betongsøylene har løsna og har mista sin funksjon, noko som kan påverke stabiliteten i konstruksjonen. Bjelkelaget består av 48 mm x 148 mm bjelkar med eit spenn på 2,38 meter., som er i grenseland for kva denne dimensjonen toler ved tyngre laster. Det er observert teikn til fuktskadar i treverket, noko som kan indikere påverknad frå vêr og fukt over tid. Terrassedekket består av terrassebord i trevirke. Generelle aldringsteikn og slitasje er registrert, inkludert svikt i enkelte terrassebord. Dette kan tyde på svekka struktur eller behov for vedlikehald. For å oppretthalde konstruksjonens funksjon og tryggleik bør tiltak vurderast, inkludert sikring av laus søyle, inspeksjon av bjelkelaget for å avdekke omfanget av skadene, samt eventuelle utskiftingar av svekka terrassebord.	
Merknader:	
7. Våtrom	
7.1 Bad	
Ingen	7.1.1 Overflate vegger og himling
Bygningsdelen eksisterer ikke. Bustaden har ikkje våtrom, men inneheld eit toalettrom med vask og eit Cinderella forbrenningstoalett. På synfaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar utover normal aldring og bruksslitasje.	
Merknader:	
Ingen	7.1.2 Overflate gulv
Bygningsdelen eksisterer ikke. Bustaden har ikkje våtrom, men inneheld eit toalettrom med vask og eit Cinderella forbrenningstoalett. På synfaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar utover normal aldring og bruksslitasje.	
Merknader:	
Ingen	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra	
Bygningsdelen eksisterer ikke. Bustaden har ikkje våtrom, men inneheld eit toalettrom med vask og eit Cinderella forbrenningstoalett. På synfaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar utover normal aldring og bruksslitasje.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiinga har ukjent alder. Profilerte frontar og benkeplate i tre. Det er sannsynleg at visse moderniseringar er utført etter byggeår.

Enkel vask utstyrt med eit-greps blandebatteri. Blandebatteriet har ein funksjonsfeil ved opning og stenging av vatn, men fungerer likevel. Det kan vere behov for utskifting for betre funksjonalitet. Vannlåsen er kontrollert for lekkasje, og det vart ikkje registrert avvik på synfaringsdagen. Likevel kan framtidige lekkasjar ikkje utelukkast, og normalt vedlikehald bør utførast, inkludert reinsk, vask og ettersnøring av vannlåsen.

Fuktmåling er utført på golvet i områder som er utsatt for fukt. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen. Det er registrert svikt i eit golvbord på kjøkken.

Elektrisk komfyr med steikovn. Ventilator over komfyr med avtrekk direkte til friluft.

Samla sett framstår kjøkkenet i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellar

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Sjå punkt 1.2 for utgreiing om krypekjellar.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Sjå punkt 1.2 for utgreiing om krypekjellar.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Sjå punkt 1.2 for utgreiing om krypekjellar.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bustaden har ikkje innlagt vatn eller kloakk. Vatn vert tilført manuelt til dunkar, og derfrå blir det pumpa vidare ut til installasjonane via ein elektrisk pumpe. Røyrene fram til vassinstallasjonane er delvis synlege og delvis skjulte. Det er ikkje registrert lekkasje på synfaringsdagen.

Tilstanden til pumpa er ikkje vurdert i denne rapporten, men slitasje over tid kan føre til feil eller svikt i funksjonen. Eventuell utskifting av komponentar blir vurdert som forholdsvis enkel.

Avløp for gråvatn frå vask på kjøkken og bad er ført direkte til grunnen nedanfor hytta.

Toalettet er av typen Cinderella forbrenningstolett. Det er ikkje registrert feil eller manglar, men underteikna har ikkje kjennskap til eventuelle skjulte problem med toalettet.

Merknader:

©msstr.no

13/18

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvassberedar av typen Styleboiler er montert på teknisk rom. Kapasitet på 15 liter. Beredaren fungerer som forventa på synfaringsdagen, og det er ikkje registrert feil eller manglar. Styleboiler er ein kompakt modell med avgrensa kapasitet, noko som kan vere tilstrekkeleg for enklare behov, men som kan medføre begrensingar ved høgare forbruk av varmt vatn.	
Det er viktig med regelmessig vedlikehald av varmtvassberedarar for å sikre stabil drift over tid, inkludert kontroll av elektriske komponentar, innløps- og utløpsventilar samt inspeksjon for eventuelle teikn til slitasje eller lekkasje. Med tida kan det også bli nødvendig å vurdere utskifting dersom beredaren utviklar funksjonsfeil eller ikkje lenger dekker behovet for varmt vatn.	
Merknader:	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	10.5 Ventilasjon
Bustaden har naturleg avtrekk med tilluft via spalteventilar i vindauga samt moglegheit for lufting ved å opne vindauge. Det er ventilator på kjøkken for lokal avtrekk. Løysinga fungerer, men ventilasjonen er enklare enn dagens anbefalte system, noko som kan gjere det vanskelegare å oppretthalde optimal luftkvalitet og sikre tilstrekkeleg utskifting av luft.	
Spalteventilar i vindauga kan over tid bli tilstoppa av smuss, støv eller insekter, noko som kan redusere luftgjennomstrøyminga og påverke ventilasjonseffektiviteten. Regelmessig reingjering og vedlikehald av ventilar er anbefalt for å sikre god lufttilførsel og unngå opphoping av fukt eller dårleg inneklima.	
Naturlege luftlekkasjar er registrert rundt vindauge, dører, tak og veggar. Ved eventuell oppgradering av lufttetting i desse konstruksjonane må ein ta omsyn til at den naturlege ventilasjonen blir redusert, noko som kan påverke inneklimaet.	
Den eksisterande ventilasjonen fungerer tilfredsstillande med dagens bruksmønster. Likevel kan endringar i bruk, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, føre til behov for betre ventilasjon. Ved framtidige tilpassingar kan det vere nødvendig å vurdere forsterka luftutskifting for å oppretthalde eit sunt inneklima og minimere risiko for fuktproblematikk. Typisk for slike bustader som står over ein periode kan få kondens ved rask oppvarming grunna temperaturforskjellar. God utlufting før og under opphaldet er viktig for å redusere risikoen for fuktproblem.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	
14/18	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.	
Anlegget har ukjent alder. El. Anlegg: I bustaden er det eit sikringskap på teknisk rom. Sikringsskapa er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).	
Det føreligg ikkje samsvarseklæring. Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999. Anbefalar å utføre kontroll av elektrisk anlegg.	
Branntekniske forhold: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i bustaden. Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	
15/18	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Rekkverk på veranda/balkong er vurdert etter dagens krav om fallsikring. Aktuelt rekkverk tilfredsstiller ikkje dagens krav til fallsikring. Rekkverk kan vera godkjent ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl.
Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuds befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Underteikna har ikkje kontrollert om det finnast offentligrettslige pålegg frå kommunen. Det er ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessantar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av betydning for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har underteikna ikkje utført undersøkingar/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, eventuelle fellesarealer utan vedlikehaldsplikt, tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller liknande i fellesanlegg/fellesområde.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Manglande drenering og skader på asfaltplater aukar risikoen for fuktproblem, svekka konstruksjon og mugg-/råteskader over tid.
1.3	Terrengforhold
	Manglande terrengfall og avleiing av overvatn kan føre til fuktansamling rundt bygningen, noko som aukar risikoen for fuktskadar på konstruksjonen over tid
2.1	Yttervegger
	Manglande lufting, fuktsikring og vedlikehald av kledningen kan føre til fuktproblematikk, redusert levetid på materialar og auka risiko for skadar på konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Aldring, slitasje og manglande vedlikehald av vindaug og ytterdør kan føre til redusert energieffektivitet, fuktproblematikk og funksjonsfeil over tid. Utsifting eller vedlikehald bør vurderast for å betre tilstanden.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Manglande inspeksjon av undertak og lufting kan medføre skjulte fuktskadar, svekka konstruksjon og redusert levetid på takkonstruksjonen. Synlege spikrar i taktekkinga kan auke risikoen for lekkasjar over tid.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Manglande lufting, ukjent undertak og synlege spikrar i taktekkinga aukar risikoen for fuktskadar, redusert levetid på taket og potensielle lekkasjar over tid. Fuktskjolder på soverom kan indikere tidlegare eller skjulte fuktproblem, og det er anbefalt med jamleg tilsyn for å avdekke eventuelle utviklingar.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglande stabilitet i konstruksjonen, spesielt laus betongsøyle, kan påverke bereevna og tryggleiken til terrassen. Fuktskadar i treverket og svekka terrassebord aukar risikoen for materialnedbryting og redusert levetid. Ved manglande vedlikehald kan dette føre til ytterlegare skade og behov for omfattande reparasjonar.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Deformasjoner og sprekker i grunnmuren kan påvirke bygningas stabilitet over tid. Store ujamnheiter og skeivheiter kan tyde på at grunnmur/fundamentet har vore utsett for belastningar som kan føre til vidare skade. Dersom desse problema ikkje vert utbetra, kan det oppstå risiko for ytterlegare setningar, redusert bereevne og behov for omfattande reparasjonar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

BMTF

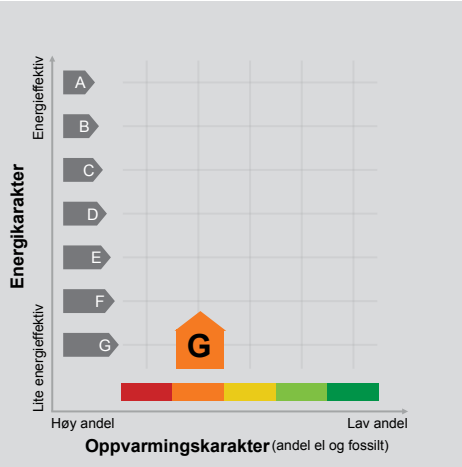
TILSTANDSRAPPORT

BMTF

ENERGIATTEST



Adresse	Bergsdalsvegen 747
Postnummer	5722
Sted	DALEKVAM
Kommunenavn	Vaksdal
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	3
Bygningsnummer	175829954
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134870
Dato	13.06.2025



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)
- Montere urbryter på motorvarmer
 - Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	54
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 listen til 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

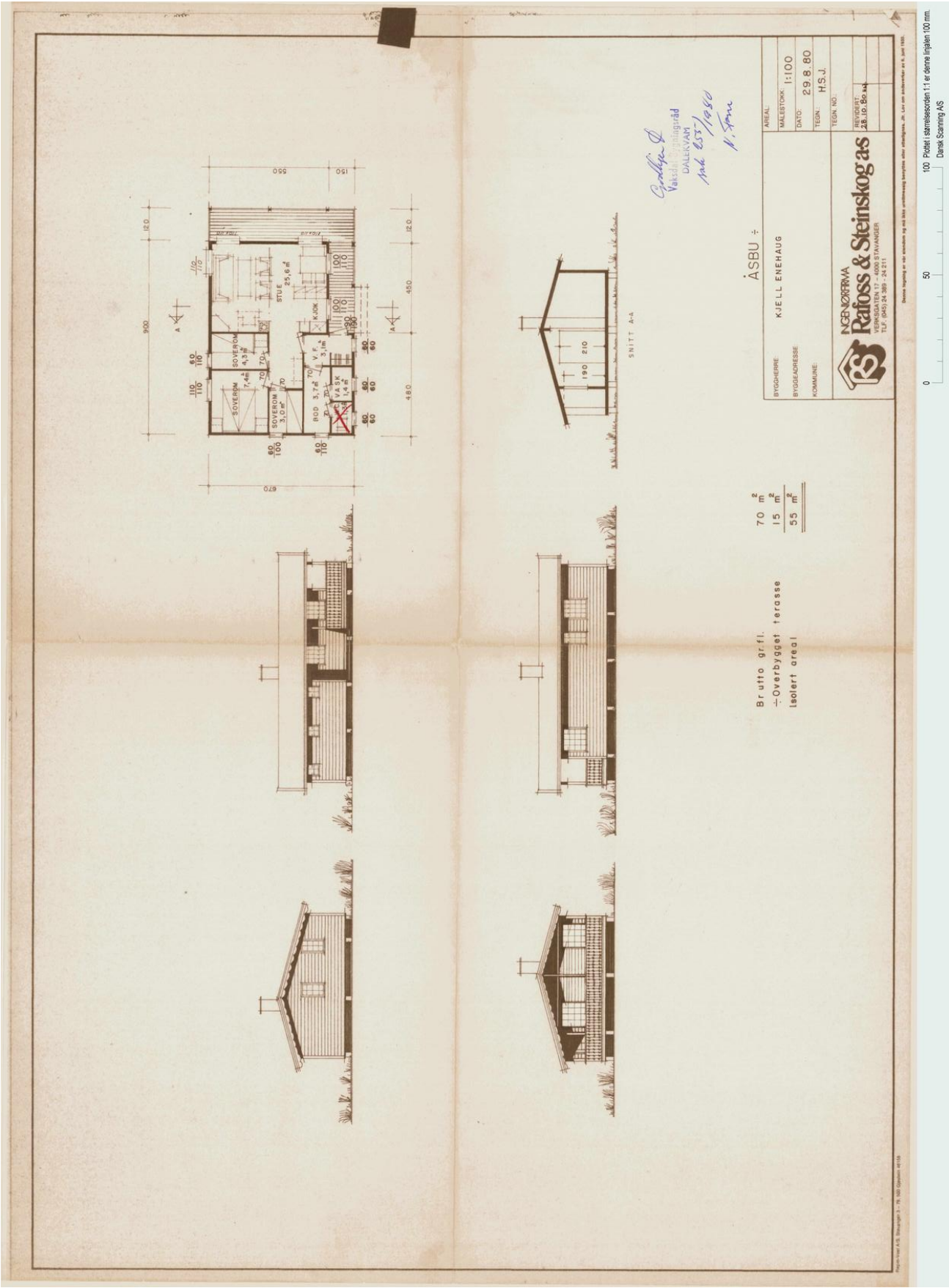
Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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





VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Eigedom: **Gnr.: 79 Bnr.:1 Fnr.: 3 Snr.:**

Vassforsyning, avløpstilhøve og vegtilkomst

Er eigedomen tilknytt offentleg **vassforsyning**?

Nei ☒ Ja ☐

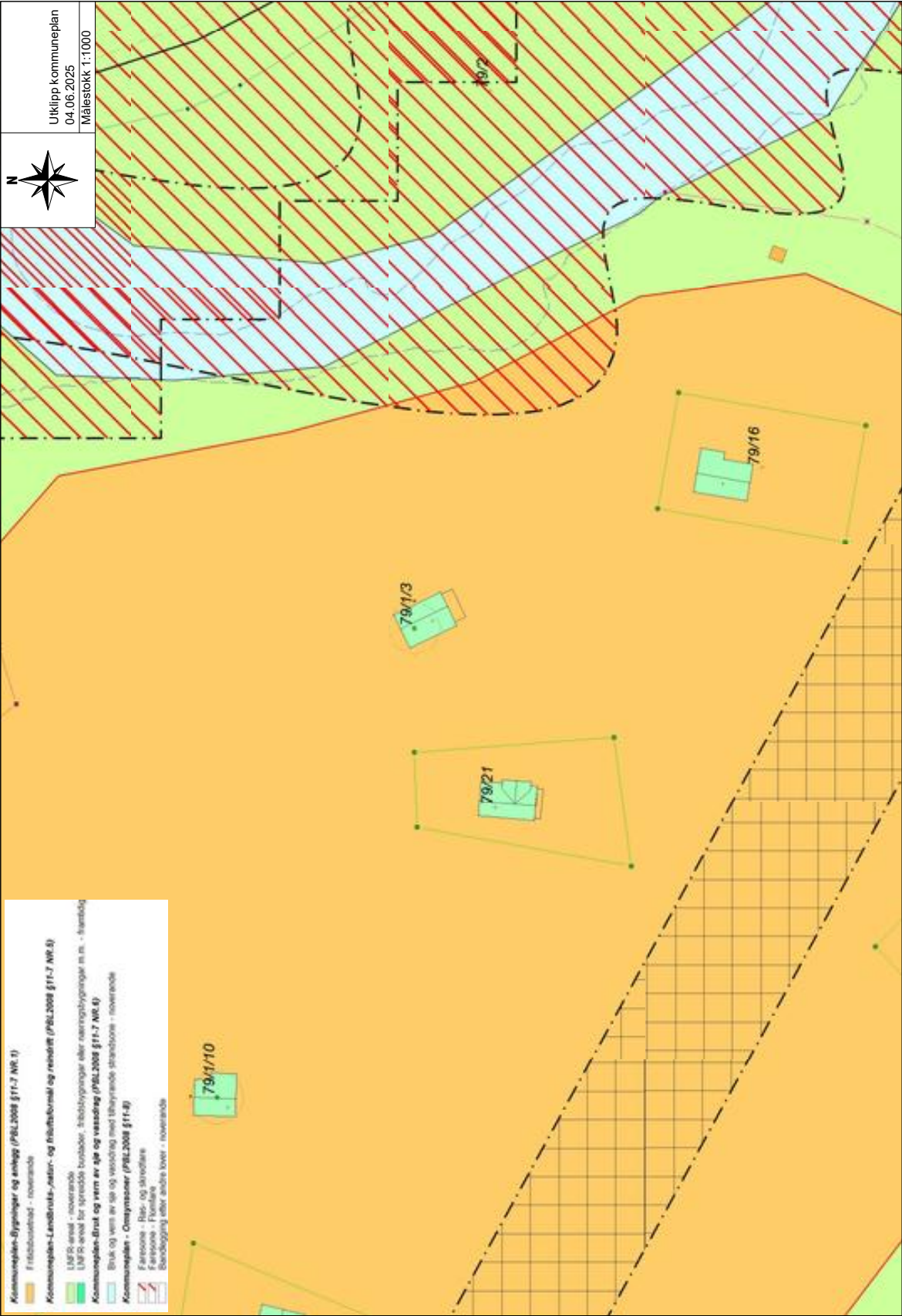
Er det etablert **utslepp** frå eigedomen?

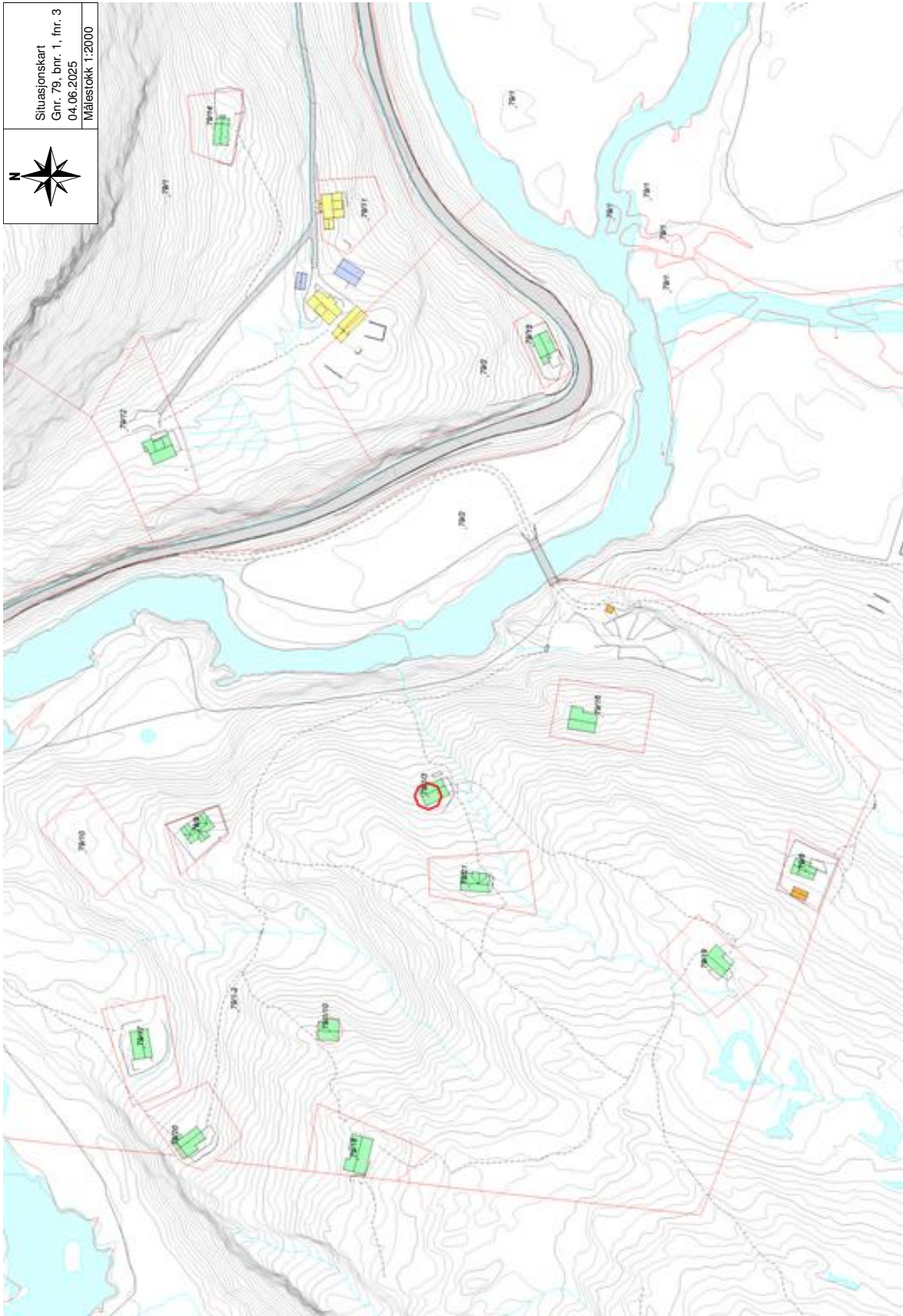
Nei ☐ Ja ☐ Veit ikkje ☒

Er eigedomen tilknytt offentleg veg?

Nei ☒ Ja ☐

Eigedomen har ikkje vegtilkomst.
Det er ikkje tilrettelagt med kommunalt vatn eller avløp i området.





VAKSDAL KOMMUNE Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

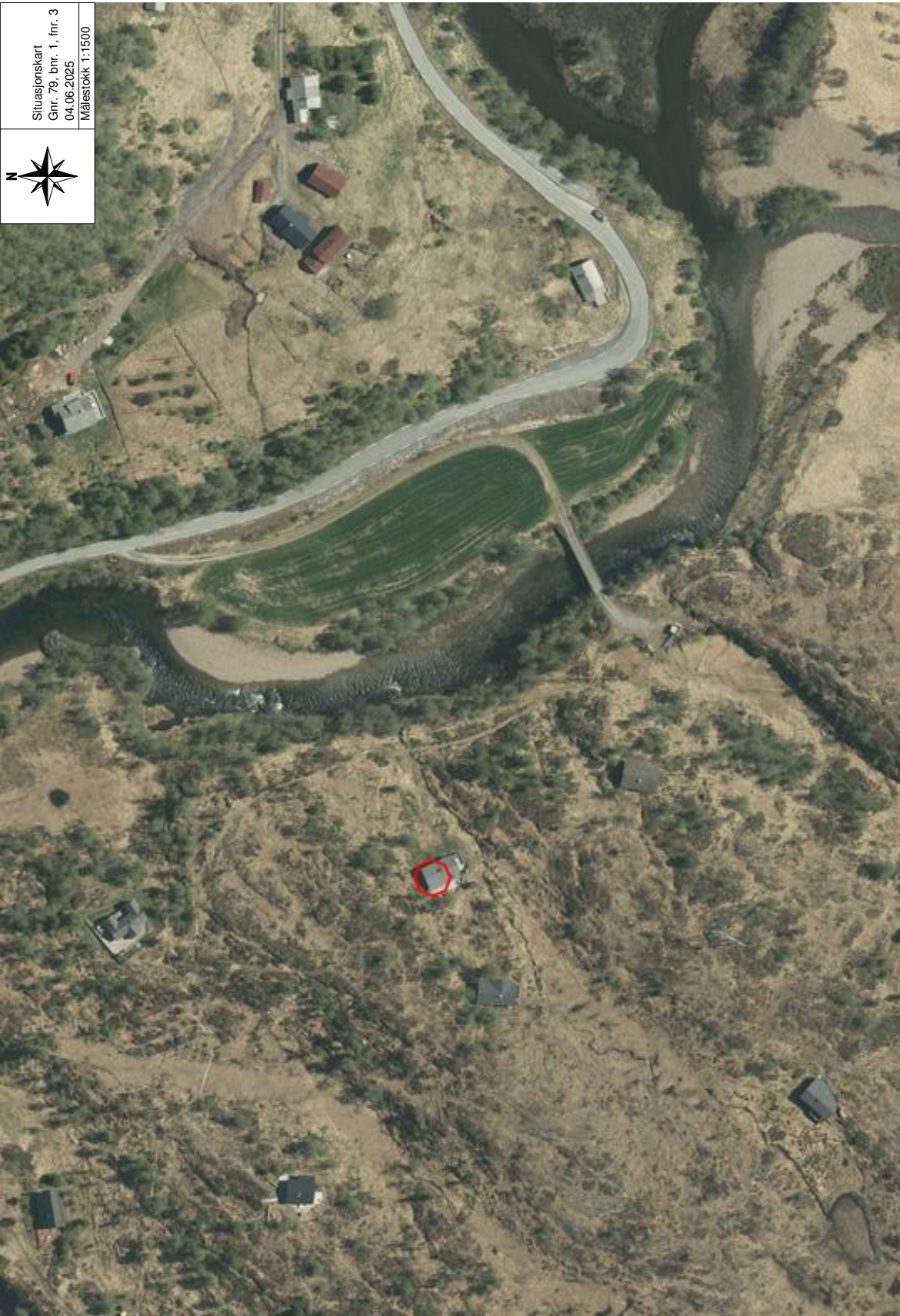
Eigedom:	Gnr.: 79 Bnr.: 1 Fnr.: 3 Snr.:
	Bergsdalsvegen 747, 5722 Dalekvam

For eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

1. **Kommuneplan**
I følge dei overordna planane er arealbruken for eigedomen fastsett til:
Fritidsbebyggelse
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.: 79 Bnr.: 1 Fnr.: 3 Snr.:
Adresse:	Bergsdalsvegen 747, 5722 Dalekvam

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☒ Storleik: kr 961,3 Forfall: 20.06.2025.

Kva type gebyr: gebyra nemnd nedanfor (termin 2, 2025).

I 2025 er årleg kommunalt standardgebyr for eigedomen:

- | | | |
|---------------------|----|-------------------|
| 1. Brannsyn, feiing | Kr | 463,2 |
| 2. Eigedomsskatt | Kr | 3382 |
| 3. Renovasjon | Kr | fakturert frå BIR |

J.nr. 3838 /80,
Ark.nr. 503.1,
NF/k1.

Særutskrift av møteboka

for

Vaksdal bygningsråd

sak nr.

255

i møte den

20.11.1980.

Av

5

medlemer var

5

til stades (møtande varamenn medrekna).

Sak 255/1980. Kjell Enehaug, Landås, v/ ing. fa. Rafoss & Steinskog.

Byggemelding hytte på tomt nr. 11 i godkjent hyttefelt på Øye, gnr. 79 bnr. 1 og 2. Teikningar, planutsnitt og prov for nabovarsel ligg føre.

Samrøystes vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på vilkår av at det vert bygt etter stempla og godkjente teikningar til liks med gjeldande lov og føresegner. Serskilt viser ein til planføresegnene som gjeld for området. Det er med dette ikkje gjeve løyve til vatn inn i hytta eller avlaup ut frå hytta.

Rett utskrift:

Dalekvam, den 24.11.1980.

For: Vaksdal Bygningsråd
DALEKVAM
N. Fosse

Kjell Enehaug, Øvre Sollien 98 A, 5030 Landås,

46. S. 153. Norsk Skjematrafik. Bergen



Attestert kopi av dok.nr. 1980/6674/51
Uthentet 2025-05-07 10:25

Side 1 av 4

FOR TINGLYSING

DAGBOKFØRT
03.0KT80 06674
SØRENSKRIVAREN I
NORDHORDLAND

Sett å 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-0859-4.
Pakker å 25 stk. vanlige: 529-0860-8.
Pakker å 25 stk. for tinglysing: 529-0861-6.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktsformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.
Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Kristina Fosse130319
Per Øye250619
Mellom Gisle Øye....., person nr. 160848

adr.: 5280 Dalekvam.....

eier av Øye....., GNR. 79....., BNR. 1 og 2.....

i Vaksdal..... kommune, heretter kalt eieren, og
Kjell Enehaug....., person nr. 070525.....

adr.: 5030 Landås....., heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Øye.....
GNR. 79....., BNR. 1 og 2 i Vaksdal..... kommune.
Tomta gis nr. 11....., på disposisjonsplanen for Øye..... hyttefelt.
Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet.....
av Fylkesmannen i Hordaland, den 14.2.80.....

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene
x = 286.518....., y = 78.315.....
eller:

B. Tomta er avmerket på vedlagte karttegning av
hvor tomten grenser opp til.....
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:
Punktfeste av tomt nr. 11 på plankartet. Tomta er ved
mellombels kartforretning gitt ovennevnte koordinatar,
og har fått feste nr. 3 under g.nr. 79 b.nr. 1 og 2.....

88

BERGSDALSVEGEN 747

89

PROAKTIV.NO



Attestert kopi av dok.nr. 1980/6674/51
Uthentet 2025-05-07 10:25

Side 2 av 4

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 1.000,-. For den gjenværende del av første kalender-år er festeavgiften kr. 500,-. Festeavgiften for gjenværende del av inneværende år og for første hele festeår, kr. 1.500,-, forfaller til betaling ved kontraktens under-skrift. For senere år belastes festeavgiften forskuddsvis innen 1. november. . . . året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisin-deksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år feste-kontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avlører konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr. 0
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. 0
Anlegg av veg og parkering	kr. 0
Plankostnader	
.....	kr. 1.400
20% mva	kr. 280
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. 1.680,-

§ 4. Avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester. I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år. Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr. 0
Vann/kloakk	kr. 0
Veg m/u snøbrøyting	kr. 0
Sum	kr. 0

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkom-mende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge an-legg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.



Attestert kopi av dok.nr. 1980/6674/51
Uthentet 2025-05-07 10:25

Side 3 av 4

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/dis-posisjonsplanen. Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene. og parkeringsplassen. Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Høgst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeom-rådet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter. Utenom det avgrensede byggeområde skål skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v. Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være an-svarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beite-berettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil 4 . . . uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert 14.2.80., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, par-keringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre inn-sigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men sam-tykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke opp-ført hytte på tomta innen 5. År., kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livs-arvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på feste-rens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdselslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som be-stemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnløtelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2—to— uker fra mottatt påkrav, og unnløtelse av å rette feil be-gått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1—én— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene. For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks dis-konto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted. Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekom-mandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge re-aksjon ved innen 1—én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kost-nader.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1980/6674/51
Uthentet 2025-05-07 10:25

Side 4 av 4

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren. Også kommunalt kartforretningsgebyr, f. t. kr. 500+kr. 1.250=kr. 1.750

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i ~~Nord-~~...
~~hordaland~~... oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

Festarane må i fellesskap opparbeida og bekosta parkeringsplassen. Arbeidet må påbyrjast innan 7.5.81, og vera ferdig innan 7.5.82.

Det er ynskjeleg at festarane stiftar vel-lag for løysing av felles tiltak.

Hundehald, bortsett frå festarens noverande hund, er ikkje tillate i hytteområdet.

Festaren dekkjer mogeleg formuesskatt på den bygsla grunn.

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

Per Mye Dalekvam den, 18.9. 19.80.
Per Mye
Per Mye
Eier Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 20 år.

1. *Per Mye* , person nr. *198142*
2. *Per Mye* , person nr. *200743*

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 prioritert 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bergsdalsvegen 747, 5722 DALEKVAM. Gnr. 79, bnr. 1, i Vaksdal kommune, oppdragsnr.: 69250048
Megler: Even Lindseth, mobil: 98 23 96 56, e-post: el@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 budforhøyer 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.

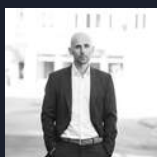
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



Even Lindseth

Partner/ Megler MNEF.
98 23 96 56
el@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Voss

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