

# PROAKTIV

## Hytte i vakker vestlandsnatur

Flotte turmuligheter sommer,  
som vinter



HOLSKARVEGEN 111





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### Lillestrøm

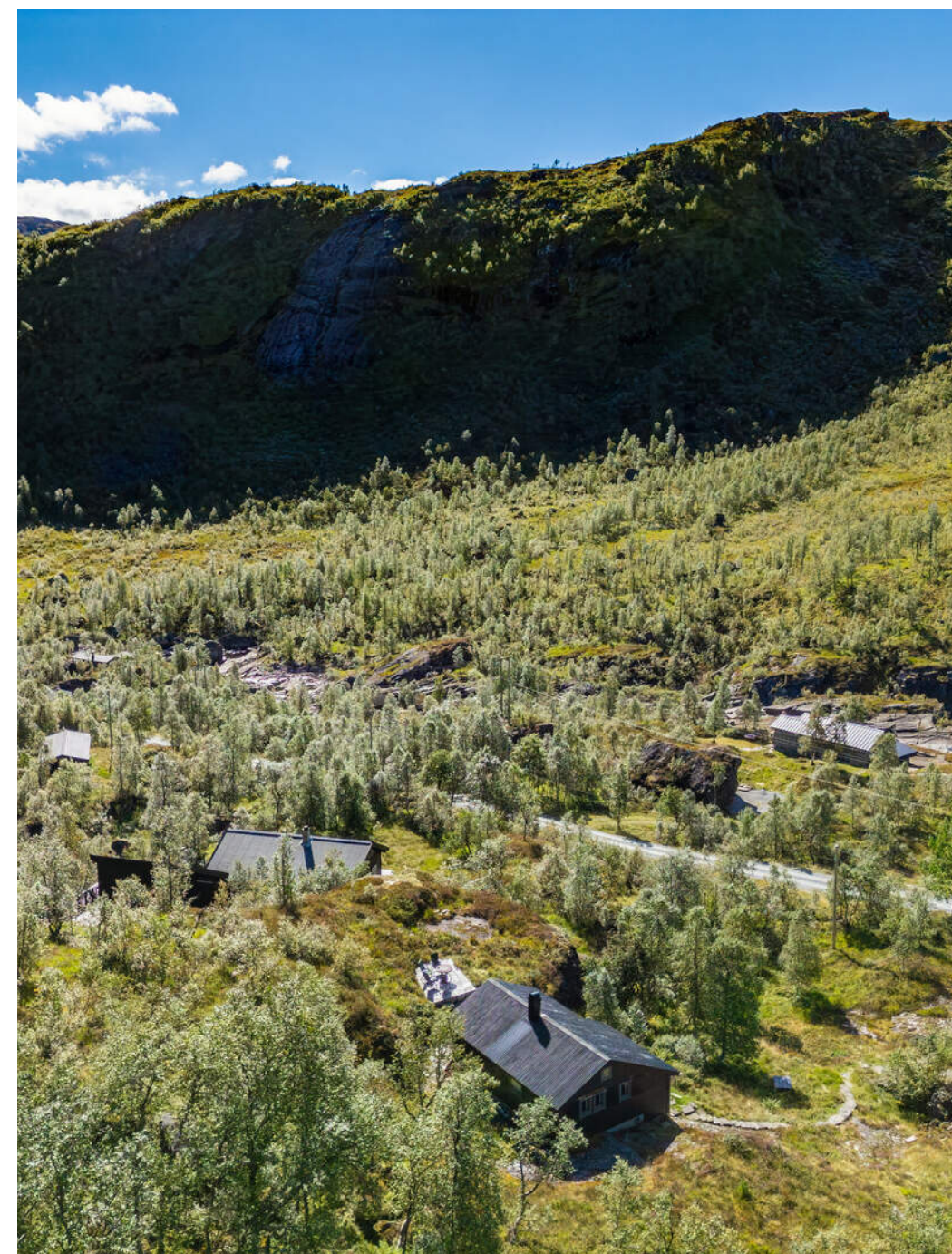
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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



## EKSINGEDALEN

Enkel og sjarmerende fjellhytte i Eksingedalen ved foten av Stølsheimen – tett på naturen og langt fra hverdagen.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Holskarvegen 111, 5728  
EIDSLANDET

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 67, bnr. 1, i Vaksdal  
kommune

**Prisantydning:** 1.300.000,-

**Omkostninger:** 33.590,-

**Totalpris:** 1.333.590,-

**Kommunale avgifter:** 3.253,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Byggeår:** 1977

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 49 m²

**BRA-i:** 49 m²

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering på felles  
parkeringsplass langs vei.  
Vinterparkering langs offentlig vei.

**Festetomt:** 90 m²

# INNHold

|                   |                |                   |                           |
|-------------------|----------------|-------------------|---------------------------|
| 2                 | 5              | 6                 | 10                        |
| Nøkkelinformasjon | Kontorets side | Nærområdet        | Informasjon om<br>boligen |
| 20                | 34             | 36                | 41                        |
| Boligen i bilder  | Plantegninger  | Kjerneinformasjon | Vedlegg                   |
| 42                | 70             | 77                | 88                        |
| Tilstandsrapport  | Egenerklæring  | Planopplysninger  | Tegning                   |
| 95                | 103            |                   |                           |
| Festekontrakt     | Budskjema      |                   |                           |

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

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

Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 55 52 19 50  
E-post: [Voss@proaktiveiendom.no](mailto:Voss@proaktiveiendom.no)

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# EKSINGEDALEN

*Kommune: Vaksdal / Område: Eksingedalen*

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

**Beliggenhet**

Her får du virkelig følelsen av å være fri. Rundt hytta venter storslått vestlandsnatur, fjell, daler og stølsområder – og ikke minst den gode stillheten. Dette er stedet for deg som ønsker å koble av, komme tett på naturen og la dagene følge naturens eget tempo.

Fra hytta har du et fantastisk utgangspunkt for turer i et variert fjellandskap. Her kan du vandre i timesvis gjennom vakker vestlandsnatur uten nødvendigvis å møte andre på tur. Enten du ønsker en kort tur ut døren eller vil legge ut på en lengre fjelltur, er mulighetene mange.

Om vinteren byr området på flotte muligheter for skiturer, mens sommerhalvåret inviterer til lange dager ute, fjellturer, fiske, bading, bærplukking og gode stunder i naturen. Etter en dag ute er det godt å komme tilbake til hytta og nyte roen.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| ✈ Bergen Flesland                | 1 t 43 min 🚗       |
| 🚋 Holskarvegen<br>Linje 922, 924 | 12 min 🚶<br>1.2 km |
| 🚋 Trefall<br>Linje 922, 924      | 23 min 🚶<br>2 km   |

DAGLIGVARE

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Snarkjøp Eksingedalen                        | 15 min 🚗            |
| Snarkjøp Evanger Landhandleri As<br>PostNord | 25 min 🚗<br>29.8 km |

SPORT

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| ⚽ Bergo Ballbane<br>Fotball      | 9 min 🚗<br>9.9 km   |
| ⚽ Brekkhus balløkke<br>Ballspill | 15 min 🚗<br>18.3 km |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|           |          |
|-----------|----------|
| 🚗 Evanger | 25 min 🚗 |
|-----------|----------|



**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg



**Bebyggelse**

Eiendommen ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse

**Adkomst**

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

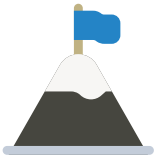


AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 38 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

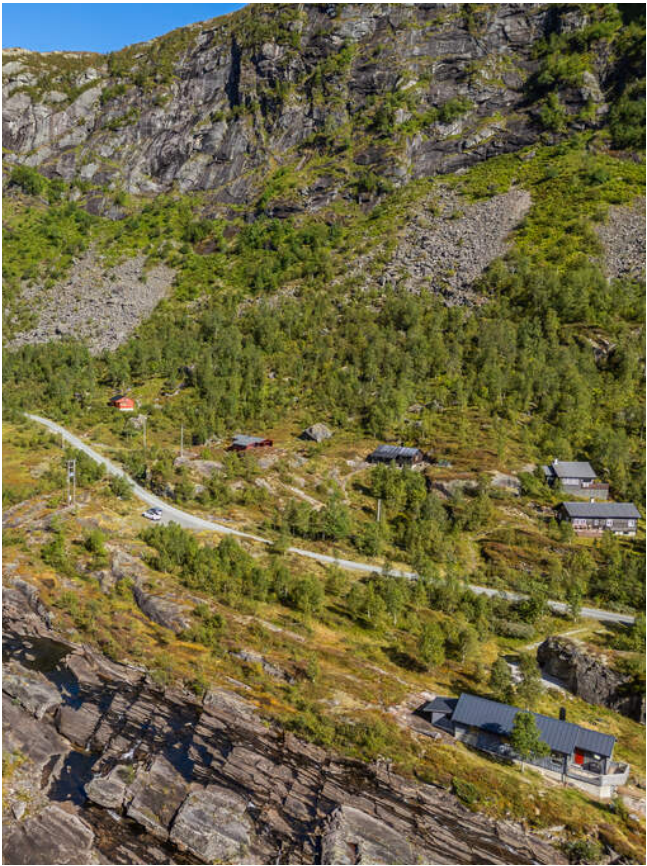
587 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
  - Kjøretid: 40 min
  - Skitrekk i anlegget: 10



# VELKOMMEN TIL HOLSKARVEGEN 111

## Parkering

Parkering på felles parkeringsplass langs vei.  
Vinterparkering langs offentlig vei.

## Tomtestørrelse

90 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Naturtomt beliggende på en liten høyde ovenfor veien med flott utsikt og god solegang.

Bortfester: Therese Waage Trefall.

Festeavgift pr. år: kr. 3 121,-.

Når kan festeavgiften reguleres: Hvert år opplyser selger.

Overdragelse av festeretten kan bare skje med bortfesteres samtykke.

Fremleie av festeretten er ikke tillatt.

Det er ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten/hytten, så som varesalg, herbergvirksomhet ol.

Hytten kan leies ut inntil 4 uker pr. år.

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Bygningen er oppført i 1977 og har krypkjeller. Grunnmuren er utført i naturstein, og det er etablert naturligdrenering fra 1977.

Rekvirent opplyser at det i seinere tid er etablert drenering som er ført gjennom krypekjeller.

Ytterveggene er oppført som bindingsverk og utvendig kledd med trekledning, begge fra 1977. Vinduer erregistrert som toppsving og fastkarm med 2-lags glass, fra 1977.

Taktekking er stålplater fra 1977, med mønebeslag.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Grunnmur, fundamentering og drenering

Grunnmuren vurderes å være oppført etter eldre

byggemetode. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold

avgrunnmuren. Ved tegn til økende fuktpåvirkning eller skadeutvikling bør nærmere undersøkelser og eventuelletiltak vurderes.

Krypkjeller

Manglende fuktsperre mot grunnen er registrert, ventilasjonen





er vurdert som begrenset, og fukt er målt ibærende søyler og rundt luke. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen, forbedre ventilasjonen ikryp kjelleren og forbedre drenering rundt bygningen.

#### Terrengforhold

Stedvis utilstrekkelig helning rundt grunnmuren er registrert, og takvann er registrert å ikke bli ledet tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Fall rundt tomte er registrert som naturlig og ikke tilpasset for å lede vann vekk, og vann fører i rør via krypekjeller. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall og forbedre bortledning av takvann.

#### Yttervegger

Det er registrert mangelfull eller usikker lufting bak kledningen. Rekvirent opplyser at det er lekter bak kledning, men tilførsel av luft i nedekant på vegg er ukjent. Det er registrert tørkesprekker i deler av trekledningen, og utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Det anbefales jevnlig vedlikehold, kontroll av tørkesprekker, overflatebehandling og utskifting eller lokale reparasjoner av skadde kledningsbord ved behov.

#### Vinduer og ytterdører

Dårlige detaljer rundt utvendig omramming er registrert. Mangelfull eller dårlig beslagløsning ved vinduer og dører er registrert. Det anbefales at beslagløsningen kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen, og berørte områder skal kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

#### Yttertak, undertak og tilhørende deler

Undertak, takteking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det er registrert manglende takrenner og nedløp på øst-siden av bygget. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger må påregnes. Det anbefales å installere takrenner og nedløp på den manglende siden.

#### Kjøkken

Slitasje og elde på kjøkkeninnredningen er registrert. Kjøkkeninnredningen er vurdert moden for utskifting. Det anbefales jevnlig vedlikehold, og at fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller oppgradering og utskifting planlegges.

VVS-installasjoner  
Røranlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og oppgradering eller utskifting bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Ventilasjon  
Ventilasjonen er registrert som begrenset med manglende eller utilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning anbefales.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Bygningssakskyndig**  
Håvard Ure (befaringsdato: Torsdag, 27. august 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Ca 1980 - Luftekanal på toalettrom knekt av snømengde på tak. Snø/smeltevann på toalettrom. Mindre skadeomfang, utbedret og forhindret gjentakelse på egenhånd  
Luftekanal over toalettrom tatt ned fra tak. Gjennomføring i utvendig takplate dekket med ny aluminiumsplate. Innvendig gjennomgang fylt med plast fra innsiden, innvendig tak kledd med nytt panel.

Januar 2020 - Store snømengder bøyde pipe og rev opp plattlodd rundt pipe på tak. Inntrenging av snø/smeltevann forårsaket vannskader i vegg og gulv rundt pipe og ovn. Meldt inn og utbedret gjennom forsikring.  
Etter vannskade ble ovn og pipe flyttet sentralt i hytten for å minske belastning av snømengder. Ny stålpipes og rentbrennende vedovn installert. Vannskade utbedret ved nytt gulv oppå eksisterende, nytt veggpanel og nytt takpanel. Byttet skadet isolasjon.

Krypkjeller under hytten direkte på berg. Mindre mengder naturlig tilsig langs og fra berget.  
Tilsig bak/under hytte lagt i rør langs berg i kjelleren. Synlig isolert rør drenerer tilsig ut gjennom grunnmur, fra grunnmur og under platting laget kistegrøft ca 7-8 meter.

Vann fra brønn koblet med slage til kjøkken og vaskerom. Avløp går i slage til kistegrøft. Vakuumtoalett med

vannforsyning fra vannkanner, avløp i rør til oppsamlingskum ca. 15 meter nedenfor hytte



## UTEPLASS

---

Fin skiferbelagt uteplass med  
strålende panoramautsikt





# VELKOMMEN INN!

**Innhold**

Hytten inneholder entre (4 m²), wc-rom (1,5 m²), soverom 1 (3,6 m²), soverom 2 (3,5 m²), soverom 3 (3,6 m²), kjøkken (5,6 m²) og stue (25,8 m²).

**Areal**

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 49 kvm  
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 13 kvm

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

**Standard**

Entre (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv).  
Wc-rom (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og laminat på gulvet).  
Soverom 1 (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv).  
Soverom 2 (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv).  
Soverom 3 (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv).  
Kjøkken (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på

veggene og tregulv).  
Stue (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv).  
Hems (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og sponplater på gulvet).  
Det er solcellepanel fra 1996, og batterier med sikringer er plassert på hems.  
Vakuumtoalett, Vakuumtoalett med vannforsyning fra vannkanner, avløp i rør til oppsamlingskum ca. 15 meter nedenfor hytte

**Oppvarming**

Vedovn i stue  
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.  
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Info strømforbruk**

Eiendommen har ikke innlagt strøm, men har solcellepanel

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier

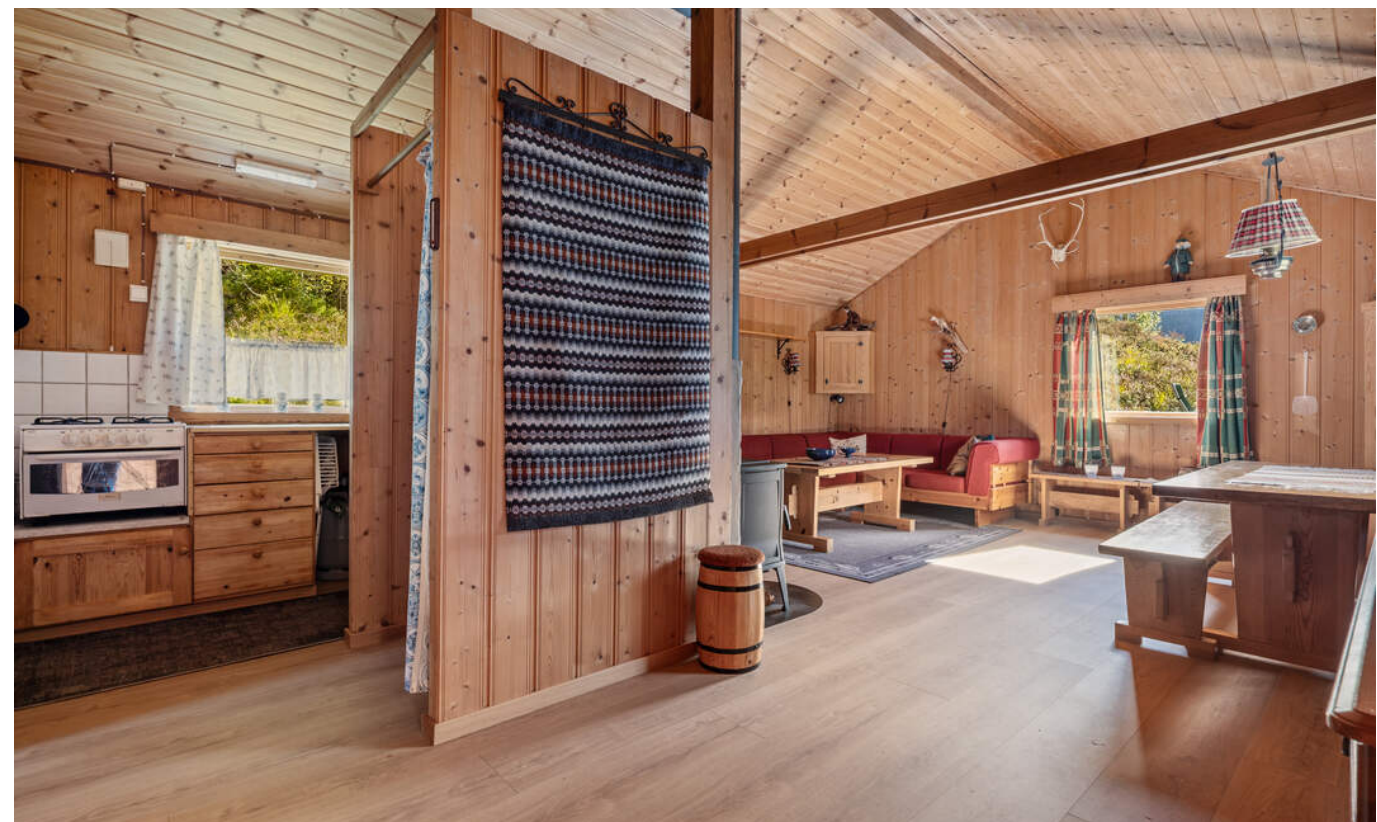


# STUE

Hyggelig stue med vedovn, spisebord og sofagruppe



etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Bygningen er under 50m2 og har ikke innlagt strøm. Energiattest foreligger derfor ikke





## KJØKKEN

Kjøkkenkrok innenfor stuen  
med





## SOVEROM

Hytten har 3 soverom innredet med køyesenger og totalt 6 sengeplasser





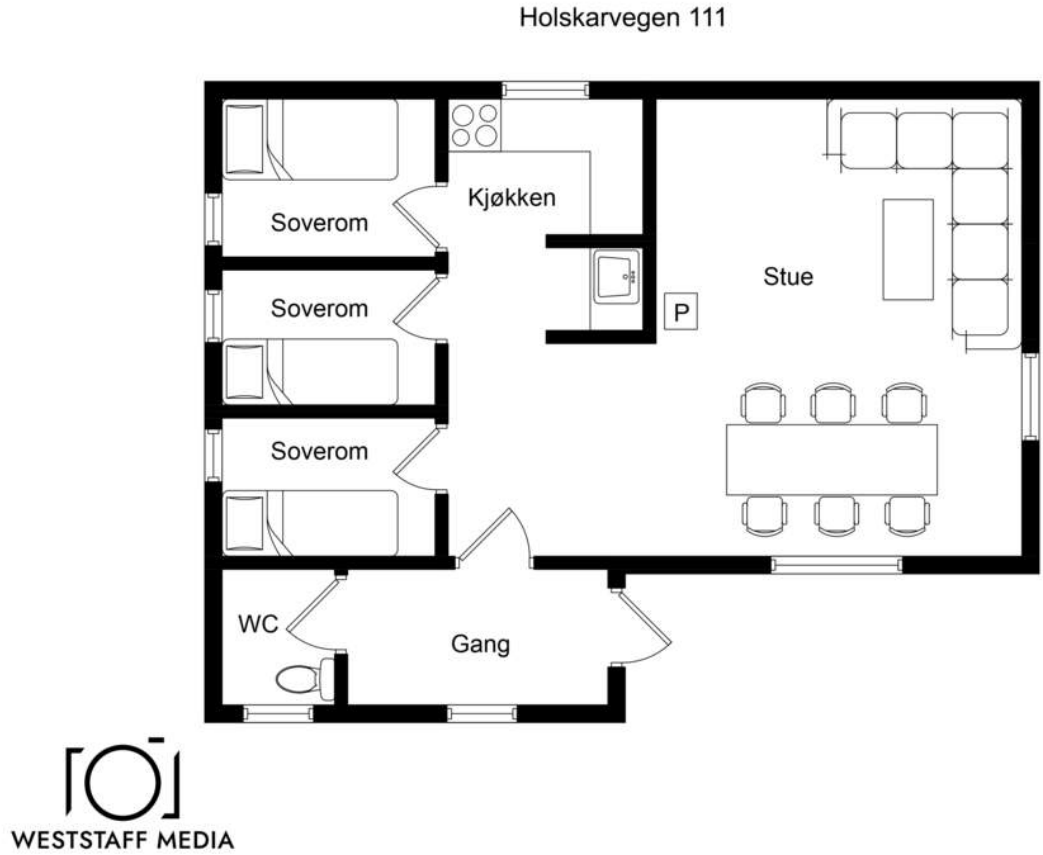
## HEMS

---

Hems med mange muligheter



PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

90 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Naturtomt beliggende på en liten høyde ovenfor veien med flott utsikt og god solegang.

Bortfester: Therese Waage Trefall.

Festeavgift pr. år: kr. 3 121,-.

Når kan festeavgiften reguleres: Hvert år opplyser selger.

Overdragelse av festeretten kan bare skje med bortfesteres samtykke.

Fremleie av festeretten er ikke tillatt.

Det er ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten/hytten, så som varesalg, herbergvirksomhet ol.

Hytten kan leies ut inntil 4 uker pr. år.

### Festekontrakt datert

Lørdag, 23. april 1977

### Regulering av festeavgift

Festetiden reguleres etter konsumprisindeksen hvert 10. år.

### Festetid

50 år med mulighet for forlengelse av festetiden med 30 år

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

159.670,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt og brantilsyn/feiing

### Kommunale avgifter

3.253,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader som forsikring, kommunale avgifter og lignende.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4628/67/1/8:

18.01.1978 - Dokumentnr: 395 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Retter og plikter i.h.t. festekontrakt

18.01.1978 - Dokumentnr: 395 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

FESTENUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER  
ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HJEMMEL TIL GRUNN HAR EIERNE AV BNR. 1, 2 OG 3

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 702659 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:67 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1978 - Dokumentnr: 395 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:67 Bnr:1

## Kjerneinformasjon

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:67 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:67 Bnr:3

Retter og plikter i.h.t. festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanens arealdel. Det foreligger også planbestemmelse - disposisjonsplan for Trefall. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Kommunen opplyser at de har startet opp arbeid med rullering av kommuneplanen sin arealdel.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har ikke vei helt frem, adkomst via sti i terrenget.

Privat vei fra offentlig vei.

Vann fra brønn med slange til kjøkken og vaskerom.

Avløp i slange til kistegrøft.

Vakuumpolett med vannforsyning fra vannkanner, avløp i rør til oppsamlingskum ca. 15 meter nedenfor hytte.

Ikke registrert avløp hos kommunen.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

### Adgang til utleie

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

I følge festekontrakten kan hytten leies ut inntil 4 uker pr kalenderår.

Det er ikke tillatt med fremleie av festekontrakt.

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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 10. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 300 000,00 (Prisantydning)

1 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

32 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

33 590,00 (Omkostninger totalt)

1 333 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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.

Budgivning

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

også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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.

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/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Asbjørn Helle

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

Kjerneinformasjon

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave  
10.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Skann for mer info og kontakt takstmann

Fritidsbolig / Hytte



Holskarvegen 111  
5728 Eidslandet



Vaksdal Kommune



Gnr. 67, Bnr. 1, Fnr. 8

Total BRA

49 m<sup>2</sup>

Antall soverom

3

Antall våtrom

0

Antall kjøkken

1

TG 0

Ingen avvik

0

TG 1

Mindre avvik

1

TG 2

Vesentlige avvik

9

TG 3

Alvorlige avvik

0

TG IU

Ikke undersøkt

0

Håvard Ure

befar.io

BMTF



VERDIBYGG

BYGG OG TILBUD

Befaringsdato : 27/08/2026

Rapportdato : 08/09/2026

Rapporten er bygget med **befar.io**

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 28

**Formål med rapporten**

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

**Rammeverk og standarder**

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

**Godkjent rapport – virkning**

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.

Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

**Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet**

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

**Begrensninger og skjulte forhold**

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

**Dokumentasjon fra eier**

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

**Risikokonstruksjoner**

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

42

HOLSKARVEGEN 111

PROAKTIV.NO

43

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 28

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato.

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

>

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0

Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

4 av 28

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3

Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU

Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

TILSTANDSRAPPORT

5 av 28

kr

Lav kostnad

0 – 100 000

kr

Middels kostnad

100 000 – 300 000

kr

Høy kostnad

Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet. Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Adresse        | Holskarvegen 111, 5728 Eidslandet |
| Kommune        | Vaksdal Kommune                   |
| Matrikkeldata  | Gnr. 67, Bnr. 1, Fnr. 8           |
| Hjemmelshaver  | Asbjørn Helle (fester)            |
| Eierform       | Selveier bolig                    |
| Boligtype      | Fritidsbolig                      |
| Byggeår        | 1977                              |
| Tomtestørrelse | Festet tomt på 90 m²              |
| Vann           | Ikke offentlig                    |
| Avløp          | Ikke offentlig                    |

➤ FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Lysforhold ved befaring     | Dagslys          |
| Møblering                   | Normalt møblert  |
| Hvem var til stede          | Helle Asbjørn    |
| Salgsforhold                | Ordinært salg    |
| Type fuktmåler som er brukt | Protimeter mms 3 |

46

HOLSKARVEGEN 111

TILSTANDSRAPPORT

6 av 28

➤ AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

**BRA-i** : Internt bruksareal

**BRA-e** : Eksternt bruksareal

**BRA-b** : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

➤ AREAL BOLIG

| Etasje  | BRA-i<br><i>Internt bruksareal</i> | BRA-e<br><i>Eksternt bruksareal</i> | BRA-b<br><i>Innglasset balkong</i> | TBA<br><i>Terrasse- og balkongareal</i> |
|---------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. etg  | 49                                 | -                                   | -                                  | 13                                      |
| Sum     | 49                                 | -                                   | -                                  | 13                                      |
| Sum BRA | 49                                 |                                     |                                    |                                         |

➤ MERKNADER OM AREAL

| Takhøyder |             |
|-----------|-------------|
| Etasje    | Takhøyde    |
| 1. etg    | 2,16–3,22 m |

PROAKTIV.NO

47

TILSTANDSRAPPORT

7 av 28

**Måling**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Rom er definert etter bruk på befaringsdagen.

**Areal**

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikelopplysninger**

Boligen inneholder en hems som ikke er måleverdig. Hemsen er målt til 5,5kvm med 0,42m - 0,96m takhøyde.

ROMINNDELING

**BRA-i**

**1. etg:**

Entre (4 m²)  
Wc-rom (1,5 m²)  
Soverom 1 (3,6 m²)  
Soverom 2 (3,5 m²)  
Soverom 3 (3,6 m²)  
Kjøkken (5,6 m²)  
Stue (25,8 m²)

INNVEDIGE OVERFLATER

**1. etg:**

Entre (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)  
Wc-rom (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og laminat på gulvet)  
Soverom 1 (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)  
Soverom 2 (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)  
Soverom 3 (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)  
Kjøkken (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)  
Stue (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)  
Hems (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og sponplater på gulvet)

**Slitasje per rom**

**Entre (1. etg):**

Slitasjegrad: Normal slitasje

**Soverom 1 (1. etg):**

Slitasjegrad: Normal slitasje

**Soverom 2 (1. etg):**

Slitasjegrad: Normal slitasje

Det er observert det som kan ligne på fuktskjolder på panel under vindu . Det kan og skuldest kvæe/harpiks fra treverket. 17% fukt ved måling. Anbefaler videre undersøkning for å avklare om det eventuelt er mer fukt i veggen.

**Soverom 3 (1. etg):**

Slitasjegrad: Normal slitasje

TILSTANDSRAPPORT

8 av 28

**Stue (1. etg):**

Slitasjegrad: Normal slitasje

**Hems (1. etg):**

Slitasjegrad: Normal slitasje

Ingen observerte fuktskjolder eller lignende i himling. Normal slitasje på overflater.

Total BRA

49 m²

Antall våtrom

0

Antall kjøkken

1

Antall soverom

3

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1977 og har krypkjeller. Grunnmuren er utført i naturstein, og det er etablert naturlig drenering fra 1977. Rekvirent opplyser at det i seinere tid er etablert drenering som er ført gjennom krypekjeller.

Ytterveggene er oppført som bindingsverk og utvendig kledd med trekledning, begge fra 1977. Vinduer er registrert som toppsving og fastkarm med 2-lags glass, fra 1977.

Taktekking er stålplater fra 1977, med mønebeslag.

**Grunnmur, fundamentering og drenering:**

Naturstein/granitt — Drenering: Naturlig drenering (fra 1977)

**Yttervegg og fasader:**

**Veggkonstruksjon:**  
Bindingsverk (fra 1977)

**Kledning:**  
Trekledning (fra 1977)

**Takkonstruksjon, undertak og taktekking:**

**Undertak:**  
Ukjent (fra 1977)

**Taktekking:**  
Stålplater (fra 1977)

**Vinduer:**

Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass

**Krypkjeller:**

Ja – ventilert, tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og naturlig avtrekk ved oppdrift. Det elektriske anlegget er fra 1996, og batterier med sikringer er plassert på hems.

**Ventilasjon**

Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

**Rørinstallasjon**

Kobber

48

HOLSKARVEGEN 111

PROAKTIV.NO

49

TILSTANDSRAPPORT

9 av 28

OM TOMTEN

Punktfestet tomt på 90kvm. Areal er innhenta frå kommunekart.com og er ikke videre undersøkt. Feil og manglar kan ikke utelukkes. Tomten er opparbeidet med fritidsbolig og tilhørende utearealer. Eiendommen ligger i et naturområde dominert av skog og utmark. Området er registrert som friluftsområde og ligger innenfor kartlagte villreinområder.

Grunnforhold

Tilgjengelige kartdata viser jorddekte masser som dominerende grunnforhold på eiendommen. Det foreligger ikke opplysninger fra geotekniske undersøkelser, og vurderingen er basert på offentlige kartdata.

OVERORDNET VURDERING

Fritidsboligen er oppført i 1977 og har en enkel konstruksjon med ett plan. Bygningen er fundamentert på naturstein, og ytterkledningen består av trekledning fra byggeåret. Taket er tekket med stålplater, og det er opplyst at undertaket er av trevirke med papp. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje.

Det er registrert at boligen har teknisk utstyr som elektrisk anlegg basert på solceller. Kjøkkeninnredningen er plassbygd fra byggeår og fungerer til formålet, men har noe slitasje og kan vurderes som moden for utskiftning, noe som kan være en fremtidig påkostning.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Det er mangelfull lufting bak kledningen, og takrenner mangler på én side. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamling. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILSTANDSRAPPORT

10 av 28

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Brannslukkingsapparat er montert i entre. 6kg pulver.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere. Det er ikke montert snøfanger på taket.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing ca. 2022., siste tilsyn ca. 2022

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Peis/vedovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Parkering på felles parkeringsplass langs vei.

Annet

**Wc-rom**

- Utstyr: Vakuumtoalett, Vakuumtoalett med vannforsyning fra vannkanner,

avløp i rør til oppsamlingskum ca. 15 meter nedenfor hytte

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

TILSTANDSRAPPORT

11 av 28

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Tilgjengelige kartdata viser jorddekte masser som dominerende grunnforhold på eiendommen. Det foreligger ikke opplysninger fra geotekniske undersøkelser, og vurderingen er basert på offentlige kartdata.
- Alder grunnmur: 1977
- Type grunnmur: Naturstein/granitt
- Beskrivelse grunnmur: I hovudsak natursteinsmur som er fuget/støpt. Noe av grunnmur ser ut til å vere av plasstøpt betong. Ser ingen tydelige skjevheter i grunnmur.
- Type drenering: Naturlig drenering
- Beskrivelse drenering: Drenering samlet i rør innvendig i krypekjeller. Les under punktet rom under terreng.
- Alder drenering: 1977

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Grunnmur er vanskelig å vurdere med bakgrunn i alder og utførelse. Kan vere litt skjevheter som ikke har betydning.
- Et synlig armeringsjern i betong ved inngangsparti. Korrosjon og forvitring av betong er registrert.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Grunnmuren vurderes å være oppført etter eldre byggemetode. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren. Ved tegn til økende fuktpåvirkning eller skadeutvikling bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

1. Avvik/Årsak: Grunnmur oppført etter eldre byggemetode

Grunnmuren vurderes å være av eldre opprinnelse og oppført etter byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Eldre grunnmurskonstruksjoner har ofte enklere løsninger for fuktsikring og drenering enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, slitasje og nedbrytning av materialer over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren. Ved tegn til økende fuktpåvirkning eller skadeutvikling bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

TILSTANDSRAPPORT

12 av 28

TG 2

2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja
- Fuktsperre: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Kan kategorisers som krypekjeller.
- Fjellgrunn ute plast mut grunnen. Grunnmur av stein som er støpt/fuget.
- Rekvirent opplyser at overflatevann på øst-siden er samlet midt på bygget ved steinsett grøft. Videre er det støpt en "kanal" i kjeller som leder vannet inn i rør som går gjennom kjelleren og videre ut av bygget og ut i ein kistegrøft og grunnen.
- Det er registrert sementbaserte plater i himling i krypekjeller. Byggeår og utførelse tilsier at materialet kan inneholde asbest. Dette er ikkje verifisert gjennom analyse.
- Det er målt fuktighet i søyler som står på fundament i betong/stein. Videre er det lite fuktighet i trevirke ellers i kjeller.
- Krypekjeller er målt til 40,4kvm totalt, der ca. 75% er brukendes til oppbevaring.
- Eit åpningsvindu i kjeller og ein større ventil på hjørne under inngangsparti. Ellers lite ventilasjon.
- Fukt er målt i søyler som er ført til fundament/grunnen.
- 
- Det er i tillegg en luke i gulvet ved entre med rom under for oppbevaring av mat ol. Det er målt ca. 16 prosent fukt i treverk rundt luke.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørring og motstand mot fuktpåvirkning. Krypekjeller er undersøkt fra luke i vegg i kjeller.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Manglende fuktsperre mot grunnen er registrert, ventilasjonen er vurdert som begrenset, og fukt er målt i bærende søyler og rundt luke. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen, forbedre ventilasjonen i krypekjelleren og forbedre drenering rundt bygningen.

TILSTANDSRAPPORT

13 av 28

1. Avvik/Årsak: Fuktighet i krypekjeller

Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Uten fuktsperre kan fukt fra grunnen fordampe opp i konstruksjonen og gi økt risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn

Ventilasjonen i krypkjelleren vurderes som begrenset. Manglende luftutskifting kan føre til høy luftfuktighet og økt risiko for fukt- og råteskader. Forbedret ventilasjon anbefales

Det er målt fukt i trevirke for søyle til bæring av konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Uten fuktsperre kan fukt fra grunnen fordampe opp i krypkjelleren og bidra til økt luftfuktighet. Dette kan over tid medføre økt risiko for muggvekst, sop pangrep, råteskader og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.

Begrenset ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørking av konstruksjonene. Over tid kan dette øke risikoen for muggvekst, sop pangrep, råteskader og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.

Kan føre til råte og svekkelse av bærende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen for å redusere fukttransporten til krypkjelleren. Tiltaket kan bidra til et tørrere miljø og redusere risikoen for fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen. Eventuelle tiltak bør tilpasses årsaken til de registrerte fuktforholdene.

Det anbefales å forbedre drenering rundt bygningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren.

TILSTANDSRAPPORT

14 av 28

TG 2

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Naturtomt med naturlig helling etter terrenget. Det er registrert fall mot grunnmur.
- Type terreng: Naturlig med berg og gress.
- Tilstrekkelig helning: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Fall rundt tomta er naturlig og er ikkje tilpassa for å lede vann vekk fram bygningsmassen. Ført i røyr via krypekjeller.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Stedvis utilstrekkelig helning rundt grunnmuren er registrert, og takvann er registrert å ikke bli ledet tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Fall rundt tomta er registrert som naturlig og ikke tilpasset for å lede vann vekk, og vann er ført i rør via krypekjeller. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall og forbedre bortledning av takvann.

1. Avvik/Årsak: Fall fra grunnmur og takvann

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Det registreres at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig bortledning av takvann fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Når takvann ledes mot eller blir liggende nær grunnmuren, kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Over tid kan forholdet bidra til redusert dreneringsfunksjon og økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

Det anbefales å etablere eller forbedre løsninger for bortledning av takvann slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og ikke belaster konstruksjonen unødvendig.

TILSTANDSRAPPORT

15 av 28

TG 2 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1977
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1977
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger framstår i hovudsak i tilfredsstillende tilstand. Godt vedlikeholdt.
- Det er registrert litt tørrsprekker i kledning. Særlig på sørvendt vegg.
- 

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert mangelfull eller usikker lufting bak kledningen. Rekvirent opplyser at det er lekter bak kledning, men tilførsel av luft i nedekant på vegg er ukjent. Det er registrert tørkesprekker i deler av trekledningen, og utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Det anbefales jevnlig vedlikehold, kontroll av tørkesprekker, overflatebehandling og utskifting eller lokale reparasjoner av skadde kledningsbord ved behov.

TILSTANDSRAPPORT

16 av 28

1. Avvik/Årsak: Yttervegg og kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen.

Det registreres tørkesprekker i deler av trekledningen. Forholdet skyldes uttørking, naturlige bevegelser i treverket og langvarig eksponering for vær og vind.

Utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Tørkesprekker kan gi økt fuktopptak i treverket og redusere kledningens motstand mot værpåvirkning. Over tid kan dette bidra til økt slitasje, nedbrytning og økt risiko for råteskader i utsatte områder.

Slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen kan føre til økt fuktopptak i kledningen. Over tid kan dette medføre oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

Det anbefales å vedlikeholde kledningen og kontrollere områdene med tørkesprekker jevnlig. Overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord bør vurderes ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av kledningen. Overflatebehandling, lokale reparasjoner og utskifting av skadde kledningsbord må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

TILSTANDSRAPPORT

17 av 28

TG 25. VINDUER OG YTTERDØRER

**Nøkkelfakta**

- Alder vinduer: 1977
- Alder dører: 1977
- Type vinduer: Ikke valgt, Toppsving, Fastkarm
- Type dører/porter: Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre

**Tilleggsbeskrivelse bygningsdel**

- Ser ingen utvendige tegn til skader. Mangler beslag ihht. dagens anbefalinger om tettesjikt.

**Hvordan kontrollen er utført**

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

**Oppsummering av bygningsdel**

TG 2

**Vesentlige avvik**

Dårlige detaljer rundt utvendig omramming er registrert. Mangelfull eller dårlig beslagløsning ved vinduer og dører er registrert. Det anbefales at beslagløsningen kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen, og berørte områder skal kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

- 1. Avvik/Årsak: Dårlig detaljer rundt utvendig omramming**
- 2. Avvik/Årsak: Manglende beslag eller dårlig beslagløsning**

Det registreres at beslagløsningen ved vinduer og dører fremstår mangelfull. Forholdet skyldes en detaljløsning som ikke i tilstrekkelig grad leder vann bort fra dør og tilstøtende konstruksjoner.

**Risiko/Konsekvens**

Mangelfulle beslag kan føre til at vann og fukt blir ledet inn mot dørkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, nedbrytning av materialer og økt risiko for fukt- og råteskader.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

TILSTANDSRAPPORT

18 av 28

TG 26. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

**Nøkkelfakta**

- Årstall/alder: 1977
- Taktekking: Stålplater
- Undertak: Opplyst å vera trebord med papp før rekker og lekter.
- Type beslag: Mønebeslag
- Inspisert fra: Bakkenivå

**Tilleggsbeskrivelse bygningsdel**

- Bygget mangler takrenner på øst-siden av bygget. Takvann renner ned til terreng og videre under i krypekjeller.
- Ståltakplater er slitt og det er registrert en del malingflass.

**Hvordan kontrollen er utført**

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra bakkenivå.

**Oppsummering av bygningsdel**

TG 2

**Vesentlige avvik**

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det er registrert manglende takrenner og nedløp på øst-siden av bygget. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger må påregnes. Det anbefales å installere takrenner og nedløp på den manglende siden.

- 1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid (teking, undertak og tilhørende deler)**

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

TILSTANDSRAPPORT

19 av 28

2. Avvik/Årsak: Mangler takrenner og nedløp på en side

Mangler takrenner og nedløp på en side

Risiko/Konsekvens

Uten takrenner og nedløp kan større vannmengder samle seg langs grunnmur, noe som kan føre til vannskader og forringelse av bygningsstrukturen.

Anbefalte tiltak

Installere takrenner og nedløp på den manglende siden for å sikre korrekt vannavledning vekk fram bygningskroppen.

TG 1

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1995
- Plassering: Frittliggende terrasse mot Gullbrå
- Type: Markplatting i betong med fliser e.l
- Overflate gulv: Steinheller
- Areal (TBA): 13 m²

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, uten vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

20 av 28

9. ROM UNDER TERRENG

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Kan kategorisers som krypekjeller.
- Fjellgrunn ute plastikk mut grunnen. Grunnmur av stein som er støpt/fuget.
- Rekvirent opplyser at dreneringpå oppsiden av bygget er samlet midt på bygget ved steinsett grøft. Videre er det støpt en "kanal" i kjeller som leder vannet inn i rør som går videre ut av bygget og ut i ein kistegrøft og grunnen.
- I taket i kjeller er det sementbaserte plater som trolig har asbest i seg.
- Det er målt fuktighet i søyler som står på fundament i betong/stein. Videre er det lite fuktighet i trevirke ellers i kjeller.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

# TILSTANDSRAPPORT

21 av 28

## 8. KJØKKEN

## Romfakta Kjøkken

- Årstall: 1977
- Type: Plassbygd kjøkken
- Overflater: Vegger: Ubehandlet panel; tak: Ubehandlet panel tak; gulv: Tregulv
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Underskap, Overskap

## Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr
- Type ventilator: Ingen

### Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Eldre kjøkken med kun innlagt kald vann. Har ingen oppvaskmaskin.
- Komfyr er tilkoblet gass.
- Det er ingen ventilator over komfyr. Klaffventil montert.

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

## Oppsummering av bygningsdel

## TG 2 Vesentlige avviki

Siltasje og elde på kjøkkeninnredningen er registrert. Kjøkkeninnredningen er vurdert moden for utskifting. Det anbefales jevnlig vedlikehold, og at fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller oppgradering og utskifting planlegges.

### 1. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

### Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

### Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskomfort og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen påregnes.

# TILSTANDSRAPPORT

22 av 28

## 2. Avvik/Årsak: Kjøkkeninnredning moden for utskiftning

Kjøkkenet

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

### Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig oppgradering eller utskifting av innredningen planlegges.

## 9.1 VVS-INSTALLASJONER

## Nøkkelfakta

- Årstall: 1980
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Kjeller
- Stoppekran testet: Ja

### Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Privat vann og avløpsanlegg med tilførsel av vann fra brønn. Gråvann er ført og drenert ut i grunnen nedenfor hytten.
- Vakuumpolett med vannforsyning fra vannkanner. Avløp i rør til oppsamlingskum ca. 15 meter nedenfor hytten. Oppsamlingskum har pose for utskifting ved full kum.

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

## Oppsummering av bygningsdel

## TG 2 Vesentlige avviki

Røranlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og oppgradering eller utskifting bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TILSTANDSRAPPORT

23 av 28

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik (over 25år)

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2

10. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen er av eldre opprinnelse og er basert på naturlig ventilasjon. Det er ikke noen form for avtrekk i boligen.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Ventilasjonen er registrert som begrenset med manglende eller utilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning anbefales.

TILSTANDSRAPPORT

24 av 28

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon (ikke tilstrekkelig ventilert med f.eks. tilluft/veggventil)

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

11. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1996
- Sikringsskap plassert: Hems
- Anleggstype: Elektrisk anlegg
- Registrerte tiltak: Ingen

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er montert solcellepanel med batteri på for 12-volts anlegg i boligen.
- Rekvirent opplyser at det ikke er registrert feil og mangler på anlegget.

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1996
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget for solcelleanlegget er registrert med ukjent tilstand. Potensiell fare for elektrisk sjokk eller brann er angitt, og redusert effektivitet i solcelleanlegget er oppgitt som mulig konsekvens. En grundig inspeksjon og vurdering av anlegget bør utføres av kvalifisert fagpersonell.

TILSTANDSRAPPORT

25 av 28

1. Avvik/Årsak: Elektrisk anlegg på solcelle

Ukjent tilstand på det elektriske anlegget.

Risiko/Konsekvens

Potensiell fare for elektrisk sjokk eller brann, samt redusert effektivitet i solcelleanlegget.

Anbefalte tiltak

Få utført en grundig inspeksjon og vurdering av det elektriske anlegget av kvalifisert fagpersonell.

TILSTANDSRAPPORT

26 av 28

Total: 9

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Grunnmuren vurderes å være oppført etter eldre byggemetode. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren. Ved tegn til økende fuktpåvirkning eller skadeutvikling bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

2 Kryp kjeller

Manglende fuktsperre mot grunnen er registrert, ventilasjonen er vurdert som begrenset, og fukt er målt i bærende søyler og rundt luke. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen, forbedre ventilasjonen i kryp kjelleren og forbedre drenering rundt bygningen.

3 Terrengforhold

Stedvis utilstrekkelig helning rundt grunnmuren er registrert, og takvann er registrert å ikke bli ledet tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Fall rundt tomte er registrert som naturlig og ikke tilpasset for å lede vann vekk, og vann er ført i rør via krypekjeller. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall og forbedre bortledning av takvann.

4 Yttervegger

Det er registrert mangelfull eller usikker lufting bak kledningen. Rekviert opplyser at det er lekter bak kledning, men tilførsel av luft i nedekant på vegg er ukjent. Det er registrert tørkesprekker i deler av trekledningen, og utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilerings nærmere. Det anbefales jevnlig vedlikehold, kontroll av tørkesprekker, overflatebehandling og utskifting eller lokale reparasjoner av skadde kledningsbord ved behov.

5 Vinduer og ytterdører

Dårlige detaljer rundt utvendig omramming er registrert. Mangelfull eller dårlig beslagløsning ved vinduer og dører er registrert. Det anbefales at beslagløsningen kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen, og berørte områder skal kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Undertak, takteking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det er registrert manglende takrenner og nedløp på øst-siden av bygget. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger må påregnes. Det anbefales å installere takrenner og nedløp på den manglende siden.

8 Kjøkken

Slitasje og elde på kjøkkeninnredningen er registrert. Kjøkkeninnredningen er vurdert moden for utskiftning. Det anbefales jevnlig vedlikehold, og at fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller oppgradering og utskiftning planlegges.

TILSTANDSRAPPORT

27 av 28

9.1 VVS-installasjoner

Røranlegget er vurdert å være av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og oppgradering eller utskifting bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

10 Ventilasjon

Ventilasjonen er registrert som begrenset med manglende eller utilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning anbefales.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Håvard Ure er en erfaren takstmann med solid bakgrunn innen byggfag. Han har utdanning som tømrer og fagskoleingeniør, noe som gir ham en omfattende forståelse av byggetekniske aspekter og verdsetting av eiendommer. Håvard har lang erfaring fra bransjen og har opparbeidet seg et godt rykte for sin grundighet og profesjonalitet.

Som takstmann i Verdibbygg AS er Håvard dedikert til å levere nøyaktige og pålitelige vurderinger av eiendommer. Han er kjent for sin evne til å kommunisere komplekse forhold på en lettfattelig måte, noe som gir både kjøpere og selgere trygghet i prosessen.



Ansvarlig for rapporten:

**Håvard Ure**

Hadlingen 25, 5706 Voss  
41506615 | havard@verdibbygg.com

08/09/2026



Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



# Egenerklæring

Holskarvegen 111, 5728 EIDSLANDET

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Holskarvegen 111

Holskarvegen 111

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytte bygd i 1976-1977, festerett på tomt fra sommer 1976

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Helle, Asbjørn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

70HOLSKARVEGEN 111

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ca 1980 - Luftekanal på toalettrom knekt av snømengde på tak. Snø/smeltevann på toalettrom. Mindre skadeomfang, utbedret og forhindre  
gjentagelse på egenhånd

Januar 2020 - Store snømengder bøyde pipe og rev opp plattlodd rundt pipe på tak. Inntrenging av snø/smeltevann forårsaket vannskader i vegg og  
gulv rundt pipe og ovn. Meldt inn og utbedret gjennom forsikring.

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2020

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter vannskade ble ovn og pipe flyttet sentralt i hytten for å minske belastning av snømengder. Ny stålpipes og vedovn installert. Vannskade  
utbedret ved nytt gulv oppå eksisterende, nytt veggpanel og nytt takpanel. Byttet skadet isolasjon.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Roma Bygg

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2Årstall

30+

4.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Luftekanal over toalettrom tatt ned fra tak. Gjennomføring i utvendig takplate dekket med ny aluminiumsplate. Innvendig gjennomgang fylt med  
plast fra innsiden, innvendig tak kledd med nytt panel.

Side 2

PROAKTIV.NO71



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen 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

Beskriv omfanget  
Krypkjeller under hytten direkte på berg. Mindre mengder naturlig tilsig langs og fra berget.

8

Er det utført arbeid med drenering?  

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

8.1.2

Årstall  
30+

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Tilsig bak/under hytte lagt i rør langs berg i kjelleren. Synlig isolert rør drenerer tilsig ut gjennom grunnmur, fra grunnmur og under plating laget kistegroft ca 7-8 meter.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?  

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type  
Vann fra brønn koblet med slage til kjøkken og vaskerom. Avløp går i slage til kistegroft. Vakuumtoalett med vannforsyning fra vannkanner, avløp i rør til oppsamlingskum ca. 15 meter nedenfor hytte

12

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall  
2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Ny rentbrennende peisovn installert 2020

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Roma Bygg

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen  
Ny rentbrennende peisovn og isolert stålpipe installert 2020

Sopp og skadedyr



19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du mer informasjon om skadedyret?

Normale observasjoner av mus

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 5

Vedlegg

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 75509874

Side 6

74

HOLSKARVEGEN 111

PROAKTIV.NO

75

Egenerklæringsskjema

Name

Asbjørn Helle

Date

2026-08-26

Identification

 Asbjørn Helle



VAKSDAL KOMMUNE    Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| Eigedom: | Gnr.: 67   Bnr.: 1   Fnr.: 8   Snr.: |
|          | Holskarvegen 111, 5728 Eidslandet    |

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

1.   **Kommuneplan**

I følge dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:  
Fritidsbusetnad
2.   Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei   ☐   Ja   ☒

Eigedomen er regulert til: Sjå vedlagt disposisjonsplan for Trefall.
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:**  
Kommunen har starta opp arbeid med rullering av kommuneplanen sin arealdel (2026).

FYLKESMANNEN I HORDALAND  
UTBYGGINGSAVDELINGA  
MV/LS

PLANFØRESEGNER TIL DISPOSISJONSPLAN FOR DEL AV GNR. 36,  
BNR. 1, 2 OG 3 TREFALL I EKSINGEDALEN I VAKSDAL KOMMUNE.

- § 1 Føresegnene gjeld innanfor planområdet slik det er avgrensa på kartkopi i M=1:1000.
- § 2 Kvar hytteplassering er markert i terrenget med ein pel. Plasseringa skal vera med møneretning som vist på planen og slik at markeringspelen fell innanfor grunnmuren til den einskilte hytte. Den endelege plasseringa skal gjerast i samråd med bygningssjefen.
- § 3 Hyttene skal byggjast i ei høgd med ei enkel og god form. Tak skal utførast som saltak med takvinkel mellom 15° og 27°. Ark er ikkje tillete. Evt. uthus skal byggjast i eitt med hytta.

Det skal nyttast fargar og byggjemateriale som harmonerer med naturen ikring.

Grunnmuren skal haldast så låg som mogleg, og ein må unngå store sprengings- og planeringsarbeid.

Naturleg vegetasjon må ikkje fjernast utan at dette er strengt turvande for bygging av hyttene og framføring av gangstiar og elektriske leidningar.

- § 4 Inntil offentleg renovasjonsordning er innført pliktar hytteeigarane å bringa søppel og anna avfall til godkjent deponeringsplass.
- § 5 Turvande drikkevatt i samsvar med § 65 i bygningslova skal ordnast ved graving av brunn, ved henting frå næraste vassdrag eller ved installering av takvassanlegg. Vassforsyninga skal godkjennast av Vaksdal helseråd.

- 2 -

Dersom det seinare skulle koma på tale å leggja inn vatn i hyttene, skal det søkjast om særskilt utslepps-løyve. Ein viser i denne samband til Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970 med forskrifter. (Med innlagt vatn meiner ein vatn frå brunn, cisterneanlegg, vassverk e.l. som er ført innandørs).

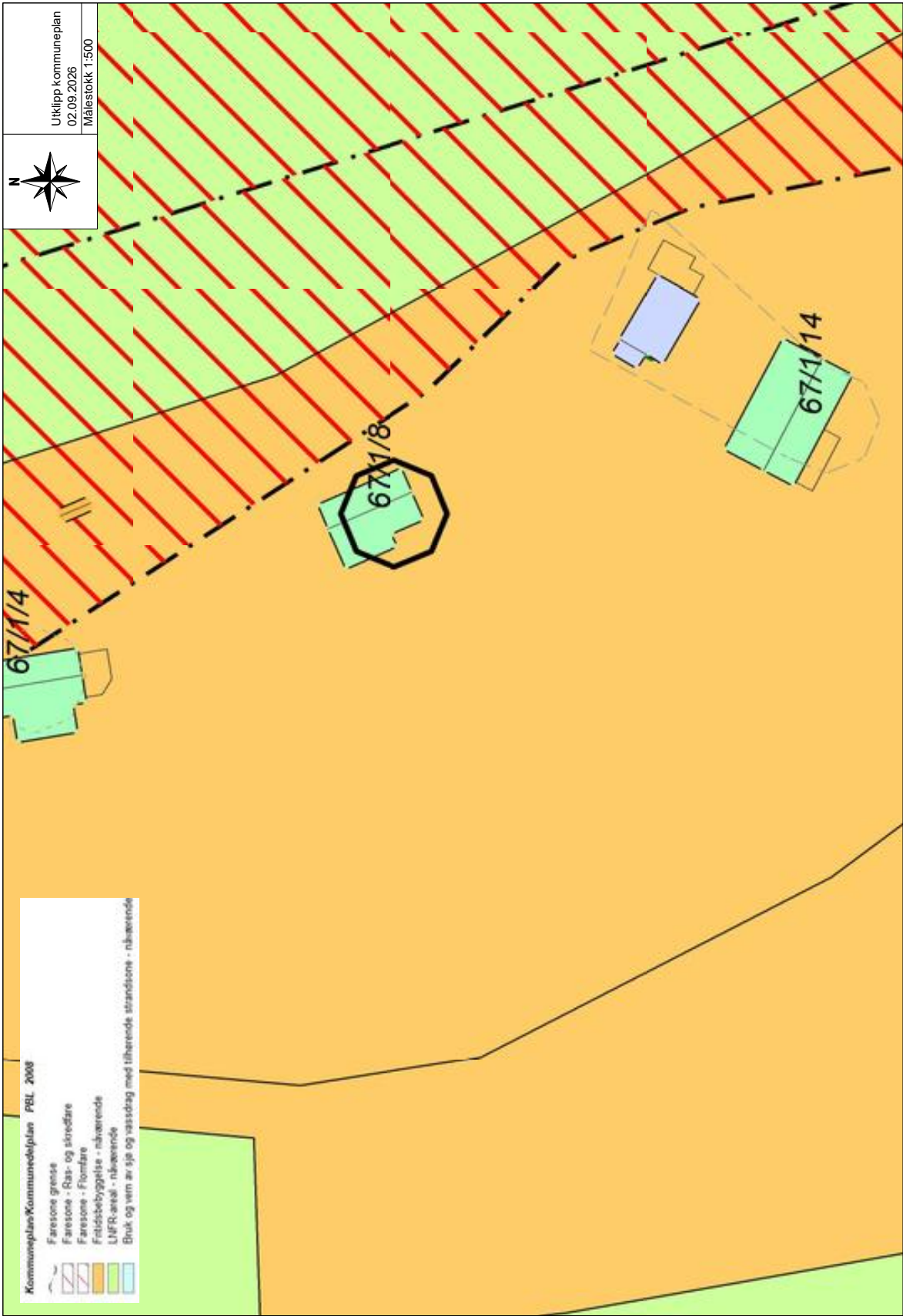
- § 6 Spillvatn frå hyttene skal som hovudregel gå via ein slamavskiljar til eit kunstig infiltrasjonsanlegg. Der grunntilhøva tillet det, kan spillvatnet gå via ein slamavskiljar til spreiding i grunnen. Avlaupsordninga skal godkjennast av Vaksdal bygningsråd.
- § 7 Som privet i hyttene skal installerast tørrklosett basert på biologisk nedbryting (formoldingstolett, multrom, elektrisk klosett e.l.).

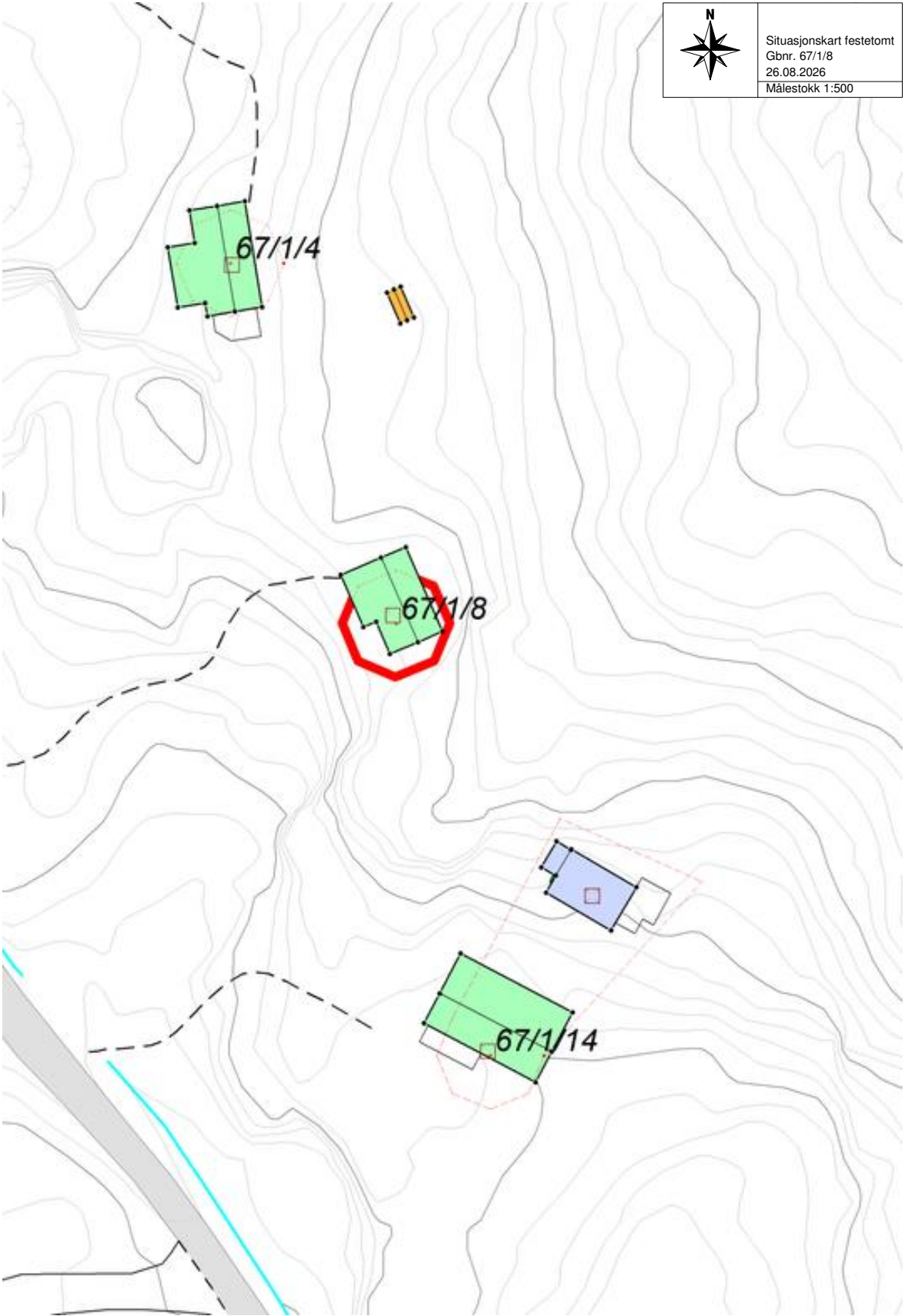
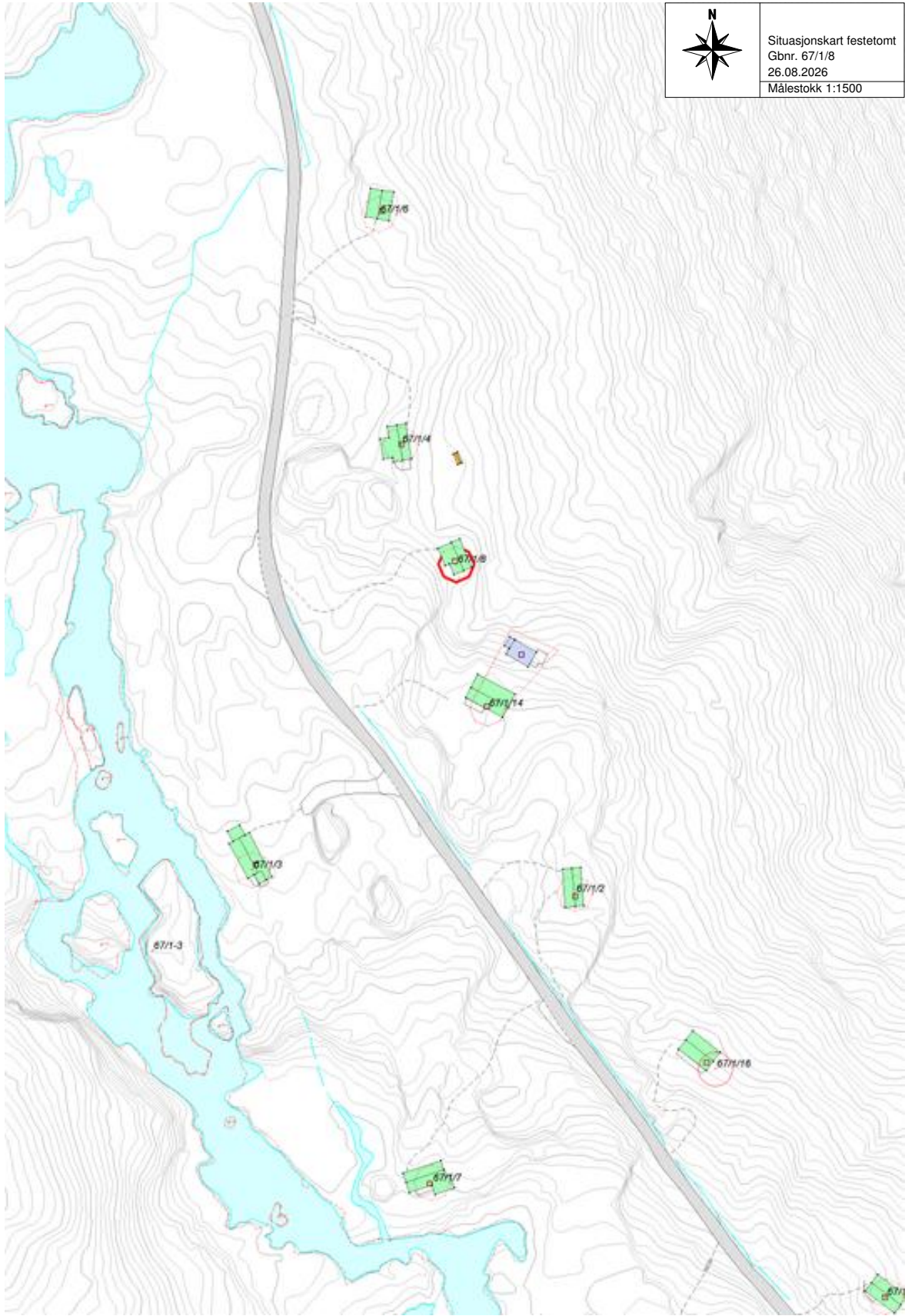
- § 8 Gangveggar, køyreveggar, parkeringsplassar og andre permanente anlegg kan berre opparbeidast i samsvar med disposisjonsplanen.

Grunneigaren står ansvarleg for opparbeiding av parkeringsplassane og veg fram til desse. Parkeringsplassane skal opparbeidast samstundes med at hyttene vert bygde. Kvar hytte har rett til ein biloppstillingsplass.

- § 9 Hytteeigarane pliktar å ta del i mogleg framtidig fellesordning når det gjeld renovasjon, vassforsyning og kloakkering. Vidare pliktar dei å ta del i naudsynt vedlikehald av fellesanlegga.
- § 10 Inngjerding av hyttetomtene er ikkje tillete. Det er heller ikkje tillete å setja opp permanent flaggstong.
- § 11 Det er ikkje tillete å oppretta private servituttar som er i strid med planen eller planføresegnene.

- § 12 Før graving, sprenging eller byggjearbeid vert sett i gang skal det liggja føre godkjent byggemelding frå Vaksdal bygningsråd. Byggemeldinga skal m.a. innehalda:
- (1) Byggesøknadsskjema med opplysningar om materialar, fargar, takteking m.v.
  - (2) Utsnitt av disposisjonsplan som viser kvar tomte ligg.
  - (3) Plan, snitt og fasadar av hytta i mål 1:50 eller 1:100.
  - (4) Avlaupsplan som viser avlaupsordninga.
- § 13 Bygningsrådet kan etter grunngjeven søknad og når særlege grunnar ligg føre, gjera unntak frå desse føresegnene.
- § 14 Desse føresegnene skal vera ein del av heimelsdokumentet til kvar einskild hyttetomt (skøyte, festekontrakt) og skal tinglysast saman med dette.







**Vaksdal kommune**  
**Adresse** Konsul Jebsens gate 16, 5722  
**Telefon**

Utskriftsdato: 02.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

|         |                                     |                         |
|---------|-------------------------------------|-------------------------|
| EM §6-7 | Tilknytting til veg, vatn og avlaup | Kjelde: Vaksdal kommune |
|---------|-------------------------------------|-------------------------|

Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4628 **Gardsnr.:** 67 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 8  
**Adresse:** Holskarvegen 111, 5728 EIDSLANDET  
**Referanse:** 1140260148

|                                                                                                                                       |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Veg</b>                                                                                                                            | Eigedomen er tilknytta privat veg. |
| <b>Kommentar</b>                                                                                                                      |                                    |
| Det er ikkje kommunalt vatn i området. Eigedomen er ikkje tilknytta kommunal slamtømmeordning. Eigedomen har tilkomst frå privat veg. |                                    |

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



**Vaksdal kommune**  
**Adresse** Konsul Jebsens gate 16, 5722  
**Telefon**

Utskriftsdato: 01.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

|         |                                     |                         |
|---------|-------------------------------------|-------------------------|
| EM §6-7 | Kommunale avgifter og eigedomsskatt | Kjelde: Vaksdal kommune |
|---------|-------------------------------------|-------------------------|

Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4628 **Gardsnr.:** 67 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 8  
**Adresse:** Holskarvegen 111, 5728 EIDSLANDET  
**Referanse:** 1140260148

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

| Avgift                     | Grunnlag | Årleg avgift  |
|----------------------------|----------|---------------|
| Brannsyn, feiing           |          | 487           |
| Eigedomsskatt              |          | 2766          |
| Festeavgift, kommunal tomt |          | Ikkje aktuelt |

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



**Vaksdal kommune**  
**Adresse** Konsul Jebsens gate 16, 5722  
**Telefon**

Utskriftsdato: 02.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

|         |                                    |                         |
|---------|------------------------------------|-------------------------|
| EM §6-7 | Ferdigattest/mellombels bruksløyve | Kjelde: Vaksdal kommune |
|---------|------------------------------------|-------------------------|

Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4628 **Gardsnr.:** 67 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 8  
**Adresse:** Holskarvegen 111, 5728 EIDSLANDET  
**Referanse:** 1140260148

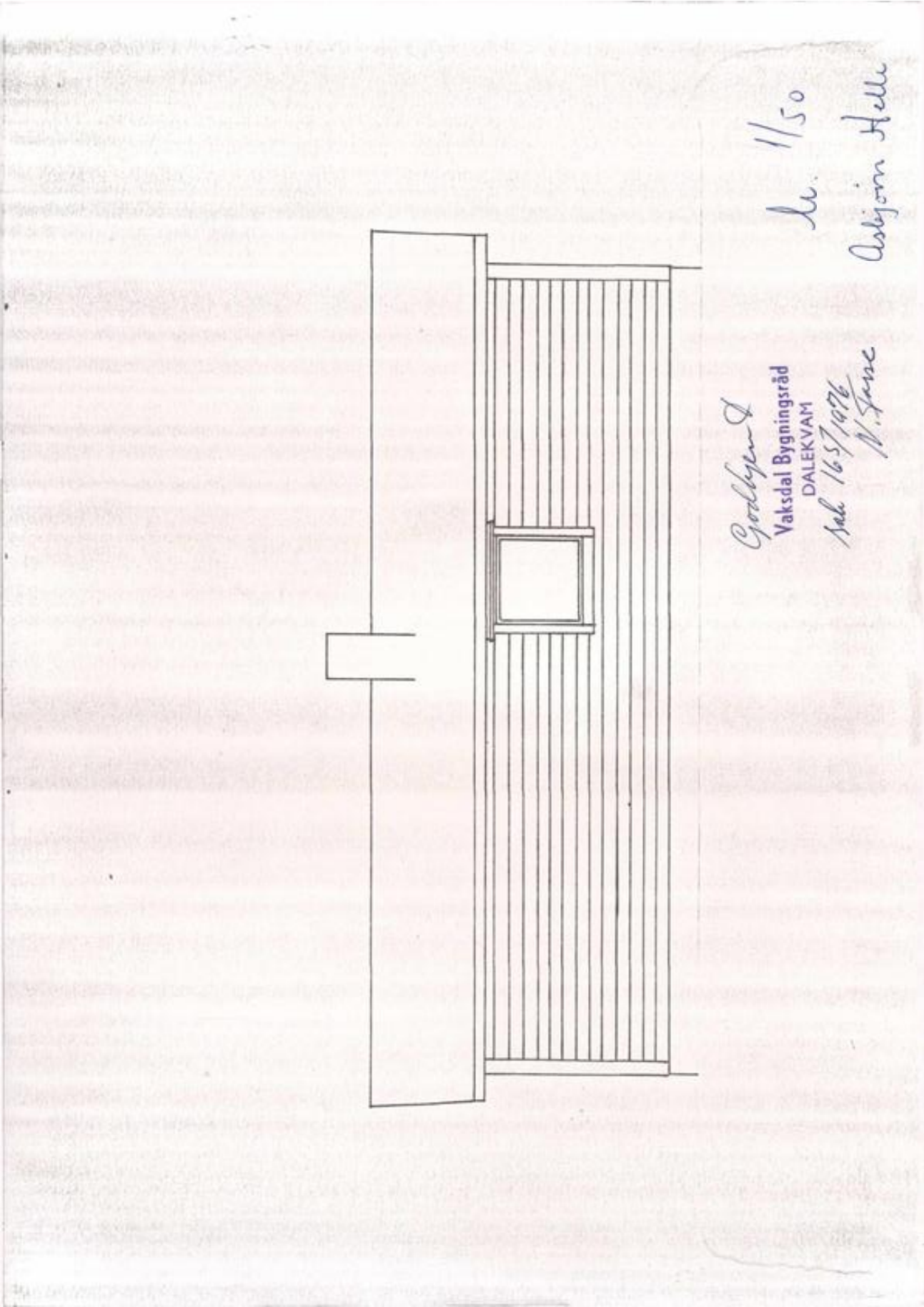
Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.  
Det er kome ein søknad.  
Denne er vedlagt.

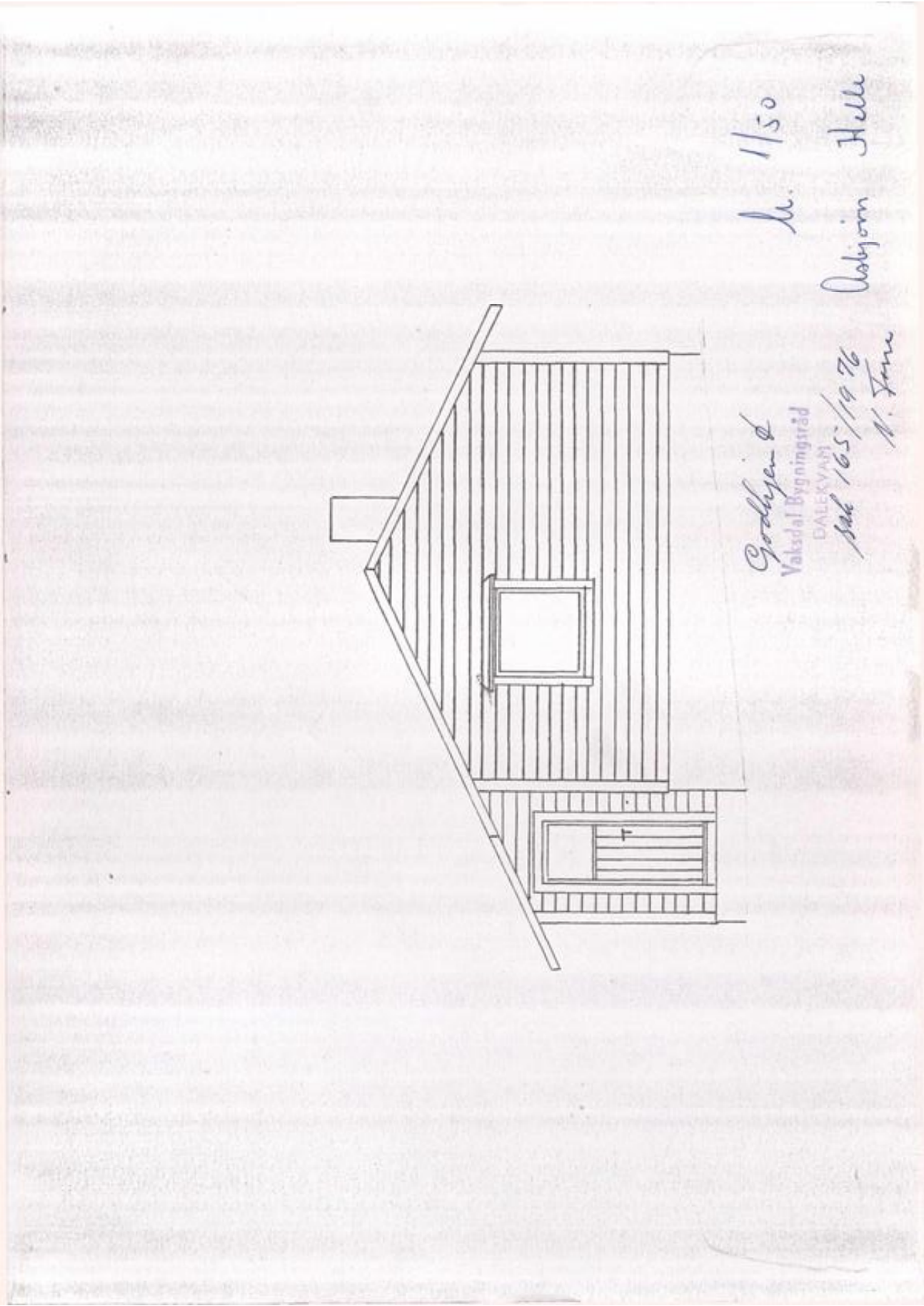
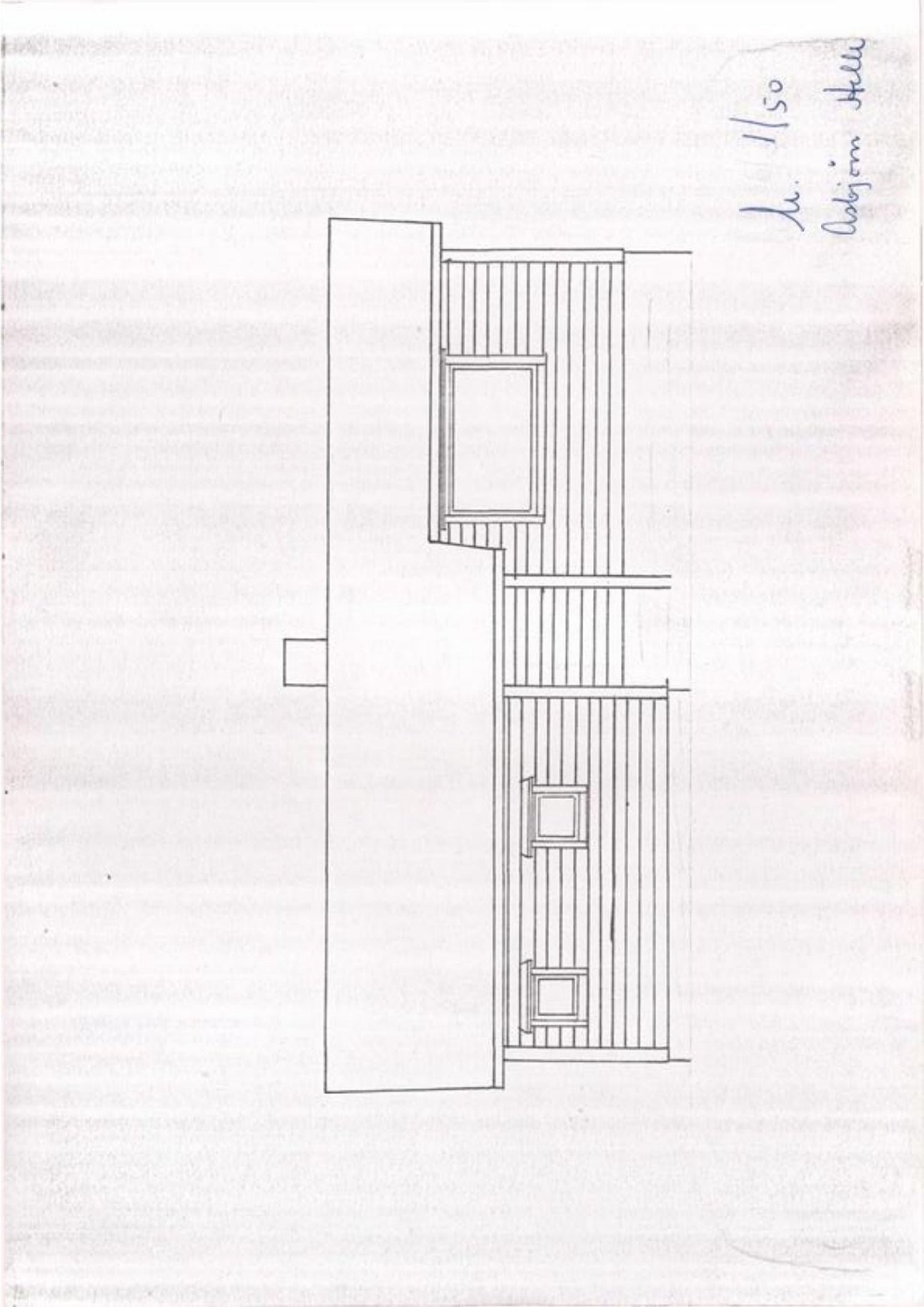
ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

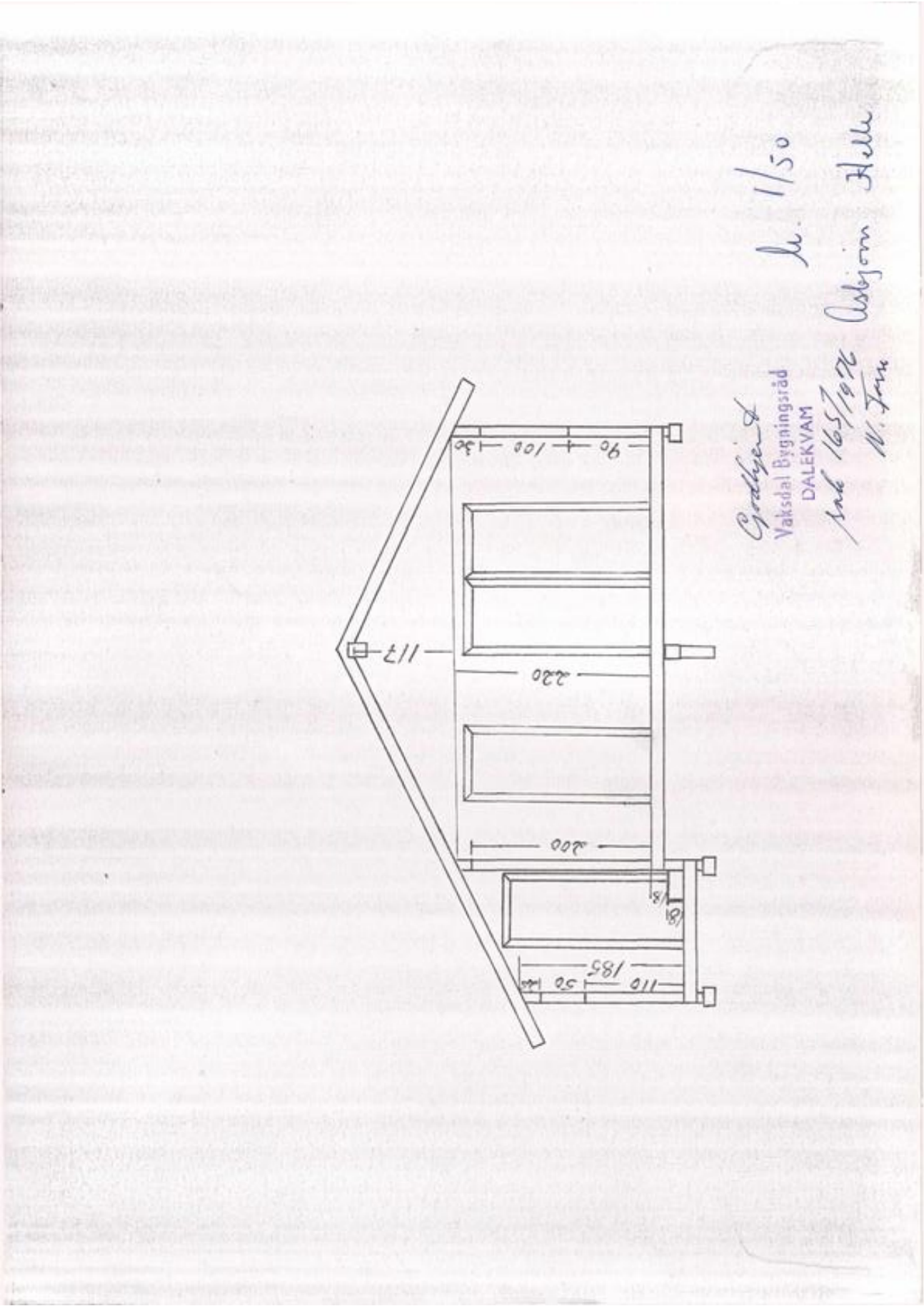
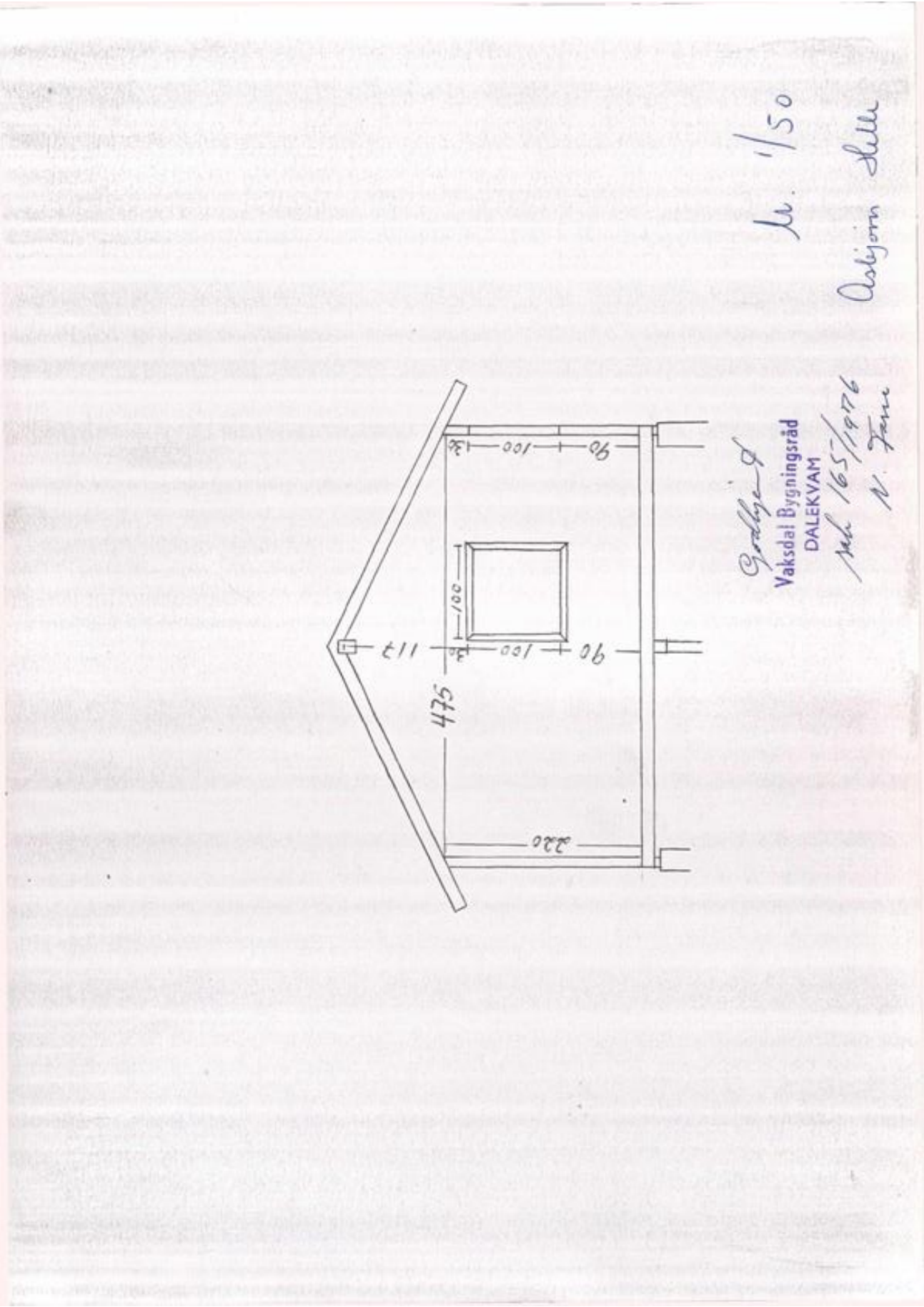
Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

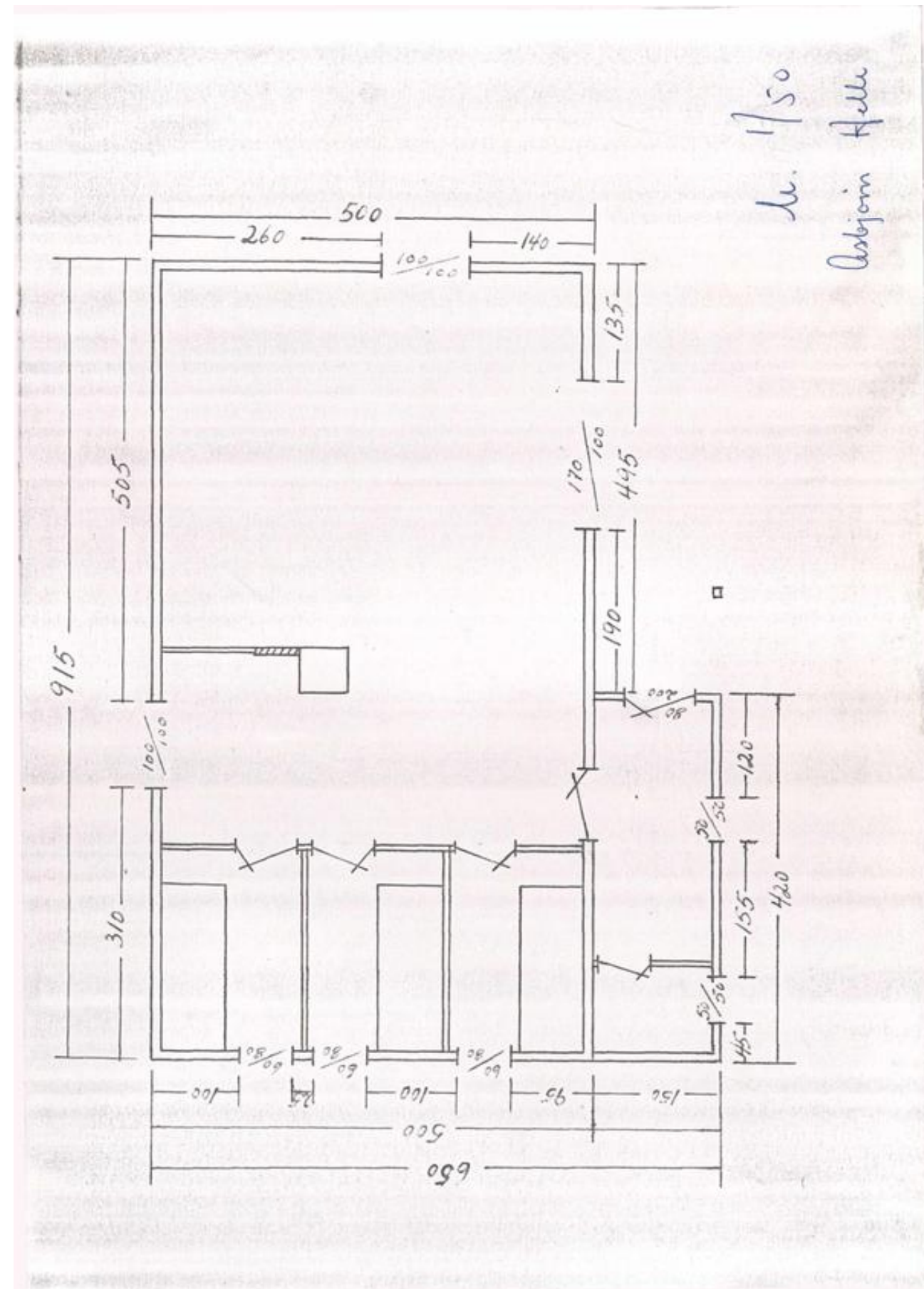
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



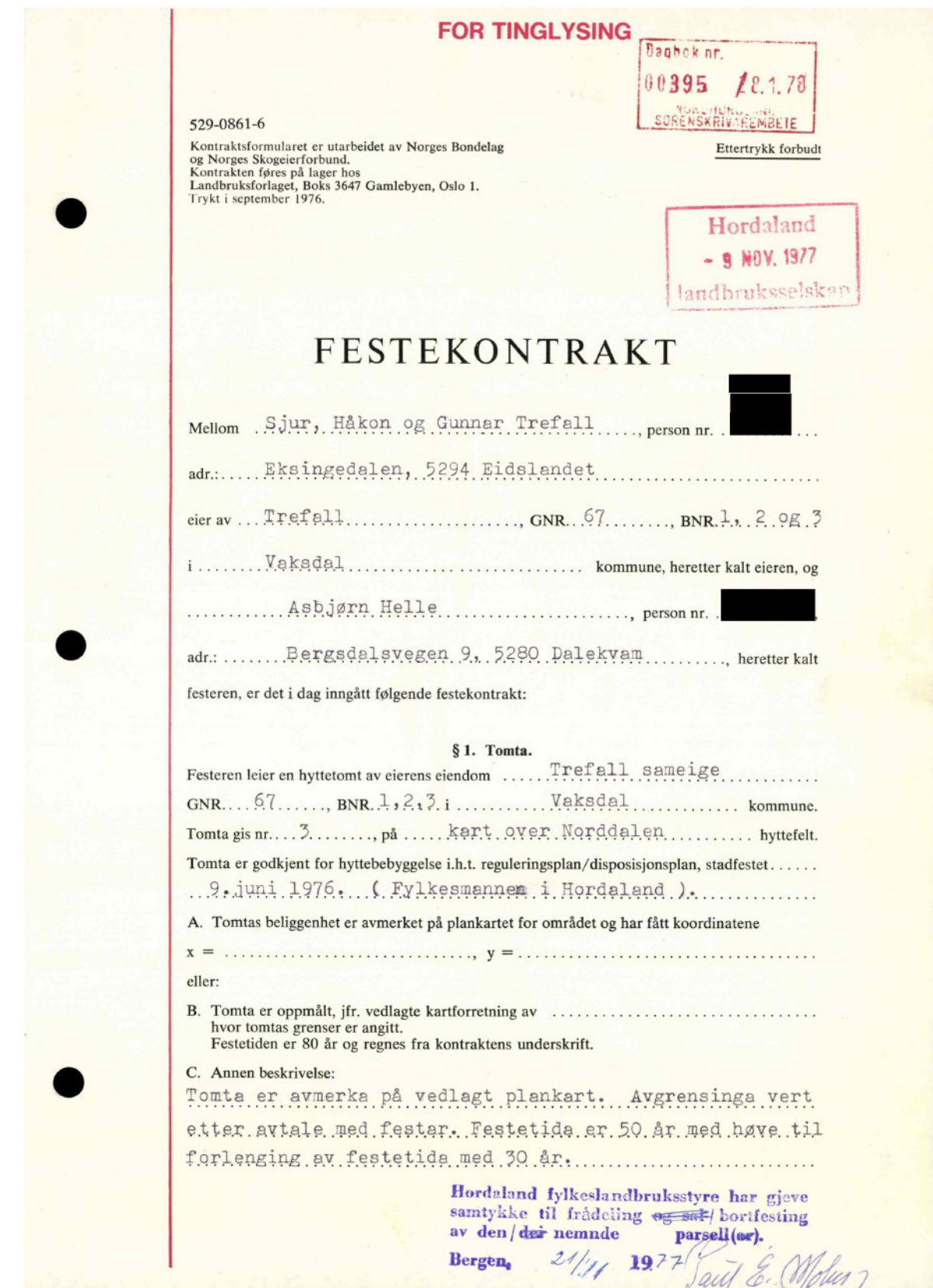






Attestert kopi av dok.nr. 1978/395/51  
Attestingstidspunkt 2026-08-26 13:12

Side 1 av 4





**§ 2. Festeavgiften.**  
Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 500,-. For den gjenværende del av første kalenderår er festeavgiften kr. 500,-. Festeavgiften for gjenværende del av inneværende år og for første hele festeår, kr. 500,-, forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. For senere år belastes festeavgiften forskuddsvis innen ..... året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser 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. I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer reguleringen av festeavgiften etter disse bestemmelser. ~~Frå og med 1978 forfell festeavgiften til betaling 1. mars i leigeåret.~~

**§ 3. Grunnlagsinvesteringer.**

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

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Anlegg for vannforsyning       | kr. ....  |
| Anlegg for avløp og renovasjon | kr. ....  |
| Anlegg av veg og parkering     | kr. ....  |
| Plankostnader                  |           |
| Del av planlegging             | kr. 250,- |
| .....                          | kr. ....  |
| Andel grunnlagsinvesteringer   | kr. 250,- |

**§ 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. .... |
| Vann/kloakk         | kr. .... |
| Veg m/u snøbrøyting | kr. .... |
| Sum                 | kr. .... |

**§ 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 vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg 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.



**§ 7. Veger, parkering, adkomst.**  
Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen. 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. 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 byggeområdet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter. Utenom det avgrensede byggeområde skal 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 ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

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

**§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.**  
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre inngisler mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre inngisler 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 samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomte innen ..... år, kan eieren kreve festet avvirket i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

**§ 12. Regler ved festetidens utløp.**  
Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomte ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdeslovens § 3, pkt. 9.

**§ 13. Regler for mislighold.**  
Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnløtelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2—10 uker fra mottatt påkrav, og unnløtelse av å rette feil begått 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 diskonto 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 rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.



**§ 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.

**§ 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.**

Twist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i..... Nordhordland ... oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

**§ 18. Andre bestemmelser.**

Hyttefeltet ligg i eit beiteområde for sau. Hunder må difor vera under stadig tilsyn i den tida bufe er på beite. Vi ser dette som svært viktig. Brot av denne paragrafen vil føra til totalforbod mot hund i hyttefeltet.

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

P. Trefall Trefall den 24/4 1977  
Hakon Trefall  
Guomar Trefall Eier  
Helene Trefall Fester

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

1. Ragnar Trefall....., person nr. [redacted]  
2. Helene Trefall....., person nr. [redacted]

Egenerklæring fra kjøperen er mottatt og retournert jordstyret.

Parsellen har fått festeren 8 under  
avsn. 6.7, om 1, 2 og 5 i Valstøl

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

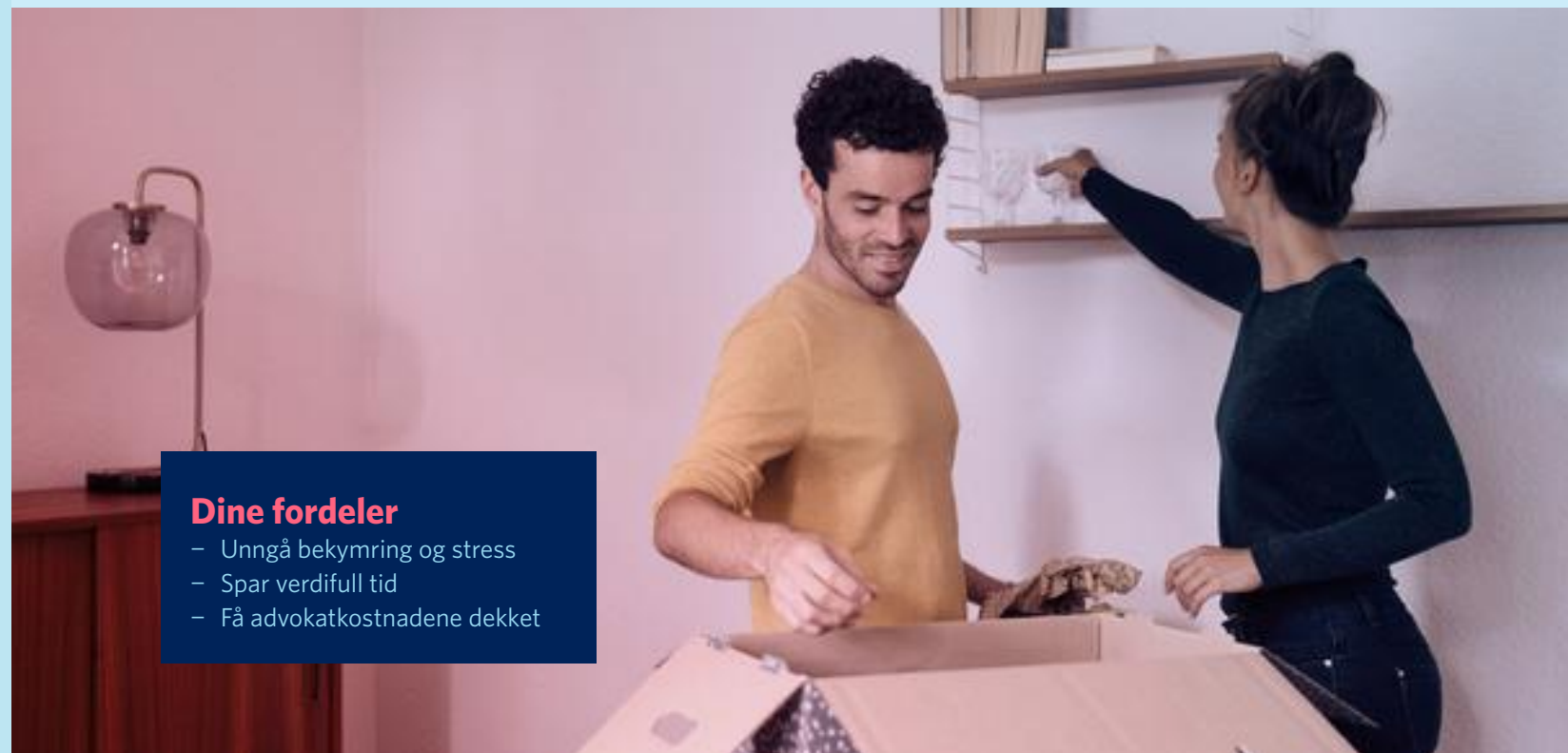
## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

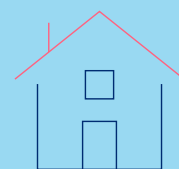
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Holskarvegen 111, 5728 EIDSLANDET. Gnr. 67, bnr. 1, i Vaksdal kommune, oppdragsnr.: 1140260148  
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

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

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



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

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

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Rakel Søvik**

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
414 64 523  
rhs@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

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