



aktiv.

Bekkekollhellinga 48, 3623 LAMPELAND

**Skap din egen drømmehytte -
Oppussingsobjekt med stort
potensial på Søre Blefjell - Ski- og
turmogigheter rett utenfor**



Eiendomsmeglerfullmektig

Cathrine Haraldstad

Mobil 949 82 400

E-post cathrine.haraldstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Omkostn.: Kr 21 140,-
Total ink omk.: Kr 811 140,-
Årlig festeavgift: Kr 1 955,-
Selger: Martin Teien
Andreas Ellingsen Teien

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 47/47 kvm
Tomtstr.: 90 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 1
Fnr.: 29
Oppdragsnr.: 1305250142

Koselig fritidsbolig i naturskjønne omgivelser med stort potensial

Velkommen til Bekkekollhellinga 48!

Eiendommen har en attraktiv og usjenert beliggenhet i et etablert hytteområde på Søre Blefjell, sentralt plassert mellom Blestølen og Blestua. Her bor du med naturen tett på, med blant annet oppkjørt skiløype ca. 30 meter fra hytta som gir enkel tilgang til Blefjells velpreparerte løypenett. Om sommeren byr området på flotte turstier og fine naturopplevelser rett utenfor døren. I nærområdet finner du Blestua, Gvelven Kro og Blefjell Lodge.

Fritidsboligen fremstår i stor grad slik den var ved byggeår, og gir muligheten til å sette ditt eget preg fra start. Hytta har enkel standard og behov for oppgraderinger og vedlikehold - ideelt for deg som ønsker å skape din egen drømmehytte i rolige omgivelser.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Energiattest	65
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	72
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA totalt: 47 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 kvm Vindfang, stue og kjøkken, 3 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringdagen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

90 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Tomten er en naturtomt som byr på flott utsikt og gode solforhold, og gir et herlig utgangspunkt for å skape en hyggelig uteplass. Tomten er for tiden ustelt, men har stort potensial for å bli et trivelig og solrikt uteområde.

Årlig festeavgift

Kr 1 955

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 1969.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Forrige regulering av festeavgiften skjedde 17.08.2021. Regulering av festeavgiften justeres i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Festekontrakt datert

17.08.1969.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og usjenert beliggenhet i et etablert hytteområde på Søre Blefjell, sentralt plassert mellom Blestølen og Blestua. Her bor du med naturen tett på og har gode muligheter for tur og friluftsliv hele året.

Oppkjørt skiløype går ca. 30 meter fra hytta og gir enkel tilgang til Blefjells velpreparerte løypenett. Om sommeren byr området på flotte turstier og fine naturopplevelser rett utenfor døren.

I nærområdet finner du Blestua, Gvelven Kro og Blefjell Lodge med både fjellhandel, dagligvarer og hyggelig servering.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert hyttefelt.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapporten til Rua Bygg & Takst AS: Takteking er av pappsingel. Renner og nedløp og øvrig beslag er av metall, takvann går til grunn, mens nedløpet fra siden av inngang går til rør under hytta.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ingen musetetting mellom underliggere og stedvis går trepanel ned mot terreng.

Takkonstruksjon med plassbygde sperrer. Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering. Det er spor etter mus på loft. Loftet er isolert med mineralull. Ingen dampsperrer mot varm side, men svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hoved ytterdør. Det er overbygget plattning ved inngang. Bygningen har eldre gulvbord, ukjent om dette er av impregnerte materialer. Skjevhet i gulv grunnet fundament.

Veranda mot nordvest, på veranda er det skjevheter i fundament og rekkverk. Ikke kontrollert terrasse overflater.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik):

- Takkonstruksjon/loft -> Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering. Det er spor etter mus på loft. Det er isolert med mineralull. Ingen dampsperre mot varm side, men en svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.
- Overflater -> Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er synlige tegn til fuktskader i himling i stue.
- Etasjeskille/gulv mot grunn -> Ved måling er det 10 cm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken. Det er over 20 cm på under 2 meter.
- Pipe ildsted -> Det er åpen peis, her er det kontrollert 10 cm mellom ildsted og vegg i peis.
- Grunnmur og fundamenter -> Det er sprekker og setningsskader i fundamenter.

Tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Takteking -> Taket var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent alder på takteking.
- Nedløp og beslag -> Ukjent alder på takrenner og nedløp. Takstige er ikke montert.
- Veggkonstruksjon -> Det er ingen musetetting mellom underliggere. Stedvis går trepanel ned mot terreng, øker fare for mus i konstruksjon og råte hvor trepanel står ned mot terreng.
- Vinduer -> Påvist kondensering, vanskelige å åpne og lukke, avvik rundt innsetningsdetaljer. Alder settes til grunn for tilstandsgrad 2.

- Dører -> Ytterdøren har ikke samme isoleringsevne som moderne dører i dag. Ytterdørens alder settes til grunn for tilstandsgrad 2.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger -> Eldre gulvbord og ukjent om det er impregnerte materialer. Skjevheter i gulv grunnet fundament. Overflater er ikke kontrollert i sin helhet grunnet snødekket gulv.
- Andre utvendige forhold, utebod -> Det er åpning i veggkonstruksjon som følge av den enkle konstruksjon og høy belastning. Dette medfører redusert bruks/levetid på bygget.
- Innvendige dører -> Flere dører tar i karm og er ikke mulig å lukke tilfredsstillende.
- Fuktsikring og drenering -> Drenering er fra 1972. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Stue/kjøkken avtrekk-> Det er naturlig avtrekk fra kjøkken som medfører økt lukt i rommet.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TG IU):

- Elektrisk anlegg -> Elanlegg: Utvendig sikringskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett. El-anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå. Det må gjennomføres en kontroll av fagkyndige for en full gjennomgang av anlegget. Eier har ikke kjennskap til hytta eller el-anlegget og har ikke fylt ut egenerklæring.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig. Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

Hytta inneholder: gang, stue, kjøkken, 3 soverom, samt en frittstående utvendig bod med utedo.

Standard

Fritidsboligen fremstår i stor grad slik den var ved byggeår, og gir muligheten til å sette ditt eget preg fra start. Hytta har enkel standard og behov for oppgraderinger og vedlikehold - ideelt for deg som ønsker å skape din egen drømmehytte i rolige omgivelser.

Innvendig finner du tre soverom med seks praktiske køyesenger, hvor to av køyesengene er større. Det er åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken som glir naturlig over i hverandre, og bidrar til at hytta får en luftigere og mer sosial atmosfære. Mellom stue og spisestue er det plassert en åpen peis for oppvarming. Innvendige overflater består av furu- og lakkerte tregulv, mens vegger og tak er kledd med trepanel. Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, samt kjøleskap og komfyr.

Her kan du modernisere etter egne ønsker, samtidig som du bevarer den sjarmerende, opprinnelige hyttestilen. En spennende mulighet for deg som ønsker å oppfylle hyttedrømmen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger: Restmaterialer fra montering av terrasse (under hytta). Fyringsved lagret i oppbevaringsboks på terrassen, under hytta og under presenning på tomten.

Andre ting som kjøper eventuelt finner interessant er selger åpne for å diskutere.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Selger betaler i dag for 2 parkeringsplasser etter avtale med grunneier, se andre utgifter.

Det er cirka 3 minutters gange på sti fra parkeringsplassen inn til hytta.

Solforhold

Gode solforhold fra formiddag og utover dagen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant. Området har høye forekomster av radon iht kart på nett.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 790 000

Omkostninger kjøper

790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

19 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

21 140 (Omkostninger totalt)

38 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

811 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

828 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

830 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 5 233 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 259 465 for år 2024

Andre utgifter

Selger har betalt 5 000kr for parkering og brøyting.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 1, festenummer 29 i Flesberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3334/18/1/29:

25.09.1971 - Dokumentnr: 3008 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 250

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1971 - Dokumentnr: 3008 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3334 Gnr:18 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 792070 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0631 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 417878 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3050 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp.

Selger opplyser at de har tatt med vann hjemmefra samt benyttet seg av vannet i bekken som renner forbi hytta.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Planid: 2022005

Navn: KP_Flesberg

Type: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 25.04.2024

Planid: Kdpl-Blefjell

Navn: Kommunedelplan Blefjell

Type: 21 - Kommunedelplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 27.06.2005

Delområder:

Objtype: Kommuneplan arealbruksformål eldre lovverk

Undertype: 140 - Fritidsbebyggelse

Areal: 90.0

Status: 1 - Nåværende

REGULERINGSPLANER:

Planid: 2018007

Navn: 18/1 - Rustand

Type: 35 - Detaljregulering

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 07.05.2020

Delområder:

Objtype: Reguleringsplan formålområde

Undertype: 1120 - Fritidsbebyggelse

Navn: BFR

Areal: 90.0

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 735,-. Utleggene omfatter fotograf, opplysninger og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Torgrim Yli
Daglig leder
torgrim.yli@aktiv.no
Tlf: 975 54 909

Ansvarlig megler bistås av

Cathrine Haraldstad
Eiendomsmeglerfullmektig
cathrine.haraldstad@aktiv.no
Tlf: 949 82 400

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

15.05.2026



















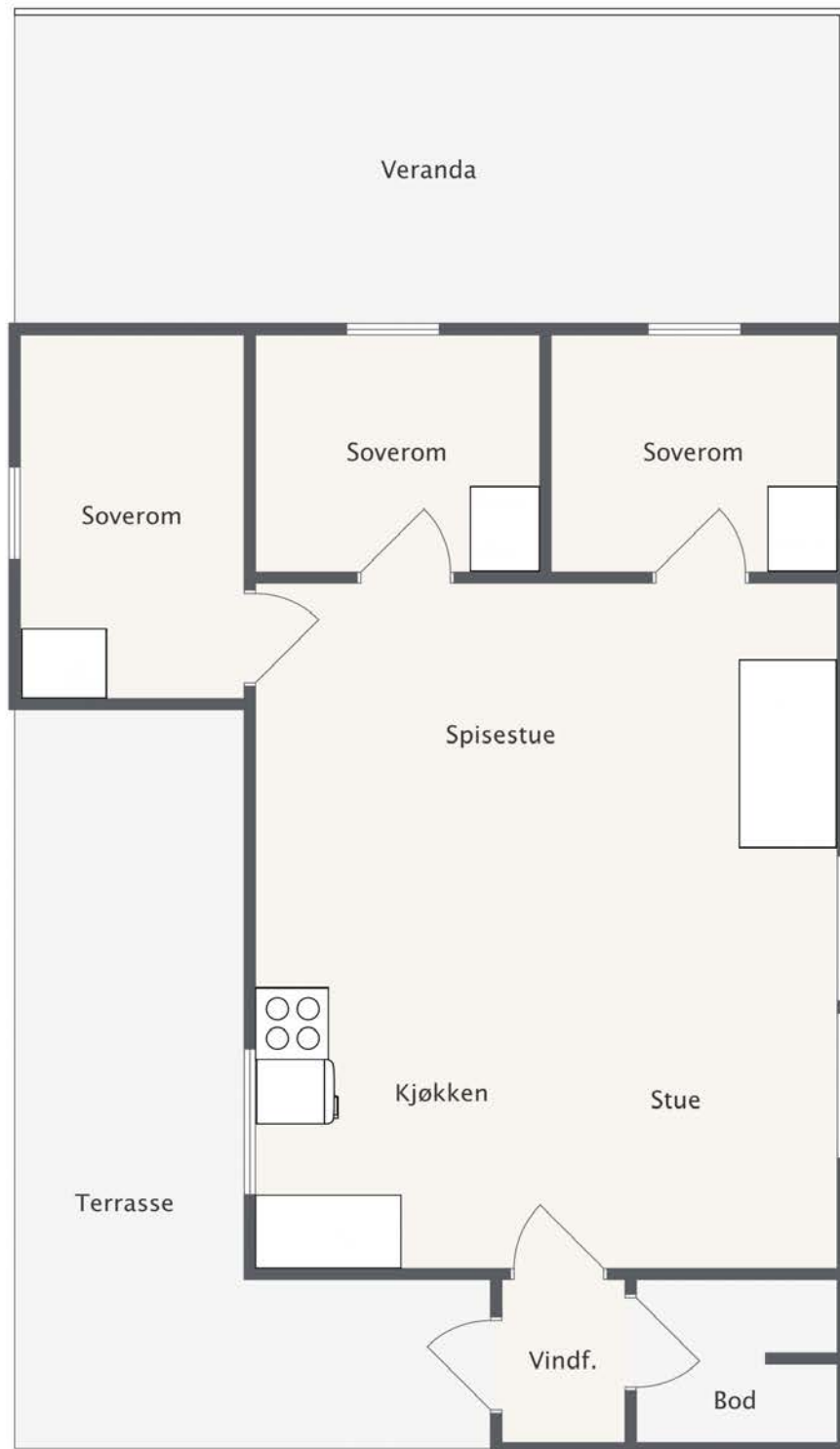








Bekkekollhellinga 48



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bekkekollhellinga 48 , 3623 LAMPELAND

 FLESBERG kommune

 gnr. 18, bnr. 1, fnr. 29

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 20197-1930

Referansenummer: CY7312

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Andreas



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget i 1972 og som fremstår som fra byggeår.
Hytta har enkle standard og behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Dette gjelder spesielt fundamenter og vinduer. I denne sammenheng påpekes også etasjeskiller og drenering. Snødekte overflater som veranda og takteking er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Utebod med utedo er ikke vurdert utover en enkel bygningsmessig beskrivelse.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Ukjent alder på taktekkingen.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Takvann går til grunn. Nedløp på side ved inngang går i rør under hytta.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er ingen musetetting mellom underliggere. Stedvis går trepanel ned mot terreng.
Det var andre krav til dimensjonering for byggeår enn det er i dag.

Takkonstruksjon med plassbygde sperrer.
Dimensjonering fra byggeår.
Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering.
Det er spor etter mus på loft.
Loftet er isolert med mineralull. Ingen dampsperrer mot varm side, men en svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Overbygget plattning ved inngang.
Eldre gulvbord og ukjent om det er impregnerte materialer.
Skjevheter i gulv grunnet fundamenter.

Veranda mot nordvest,

På veranda mot nordvest er det skjevheter i fundamenter og rekkverk.
Overflater er ikke kontrollert i sin helhet grunnet snødekket gulv.
Trapp på 2 trinn.

Utebod:

Enkel konstruksjon som er fundamentert med pilarer på grunn.
Veggene er oppført i plankelaft. Saltak med enkel konstruksjon.
Taket er tekket med papp.
Det er åpning i veggkonstruksjon som følge av den enkle konstruksjon og høy belastning.

Bygget er ikke tatt med i arealoppstillingen, men har et gulvareal på 3 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu/lakkerte tregulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Det er synlige tegn til fuktskader i himling i stue. Dette gjelder i hovedsak rundt pipe.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant.
Området har høye forekomster av radon iht kart på nett.
Hytta har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Innredningen gis TG 1 da det ikke er skader og feil utover normalt.
Grunnet alder er det enkelte forhold som ikke er tilsvarende nytt kjøkken i dag.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilasjon.
Elanlegg:
Utvendig sikringssskap med skrusikringer.
Åpent ledningsnett.
El-anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det må gjennomføres en kontroll av fagkyndige for en full gjennomgang av anlegget.
Eier har ikke kjennskap til hytta eller el-anlegget og har ikke fylt ut egenerklæring.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarslere i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1972.

Bygningen har grunnmur/pilarer i lettklinkerblokker.

Tomten var snødekket ved befaring og terrengforhold er ikke kontrollert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	47 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

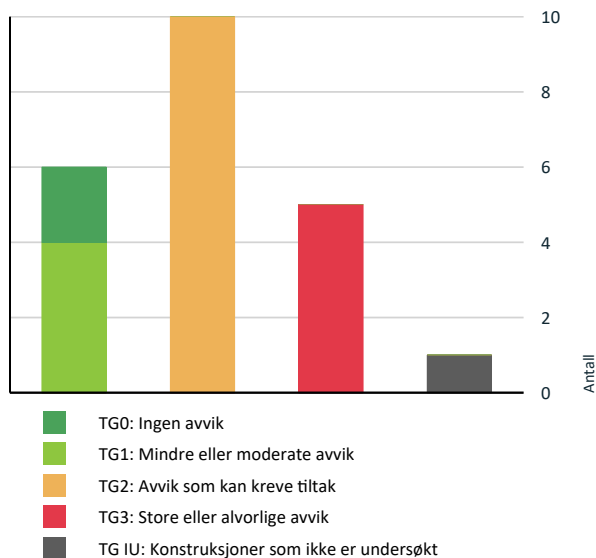
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

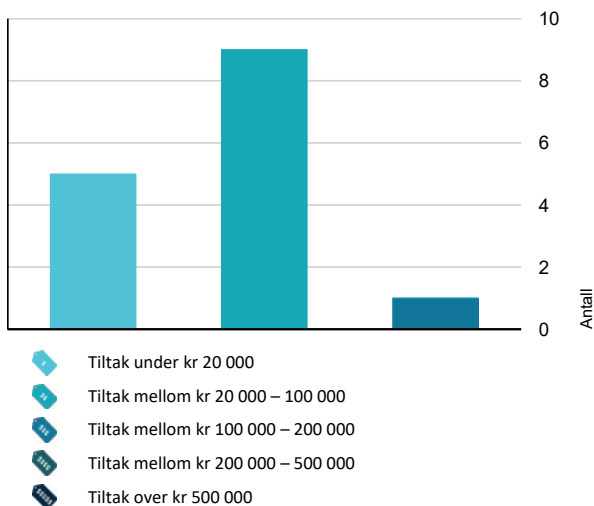
Byggemelding foreligger , men ingen tegninger av hytta.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Snødekte overflater som tak, tomt og verandaer er ikke vurdert, de er ikke mulig å vurdere på tilstandsnivå. Det bør gjennomføres en ny kontroll av snødekte overflater nå forholdene tillater det. Uthus er ikke tilstandsvurdert utover en generell bygningsmessig beskrivelse. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! [Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk](#)

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Tidligere takst.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Ukjent alder på taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Ukjent alder på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må foretas kontroll av taket når forholdene tillater dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Takvann går til grunn. Nedløp på side ved inngang går i rør under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ukjent alder på takrenner og nedløp. Takstige er ikke monteret.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak. Dette gjelder takstige samt løpende vedlikehold av renner og beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ingen musetetting mellom underliggere. Stedvis går trepanel ned mot terreng. Det var andre krav til dimensjonering for byggeår enn det er i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen musetetting mellom underliggere. Stedvis går trepanel ned mot terreng. Forholdet gir økt fare for mus i konstruksjon og råte der hvor trepanel står ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik bør det gjennomføres tiltak med å montere musetetting i trepanel, samt øke avstand mellom trepanel og terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med plassbygde sperrer.

Dimensjonering fra byggeår.

Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering.

Det er spor etter mus på loft.

Loftet er isolert med mineralull. Ingen dampsperrer mot varm side, men en svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Undertaket er misfarget.

Det er nedbøyning som må ses i sammenheng med fundamentering.

Det er spor etter mus på loft.

Loftet er isolert med mineralull. Ingen dampsperrer mot varm side, men en svartpapp er montert mellom isolasjon og himlingspanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene gir en redusert levetid på bygningsdel samt økt fare for fukt/kondensproblematikk i takkonstruksjon.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med tetting mot mus samt vurdere å montere dampsperre for å hindre varm/fuktig luft å nå kaldloft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedbøyning i takkonstruksjon.



Muselort.

Tilstandsrapport



Svartpapp mellom himling og isolasjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

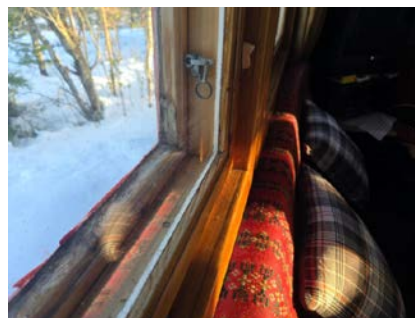
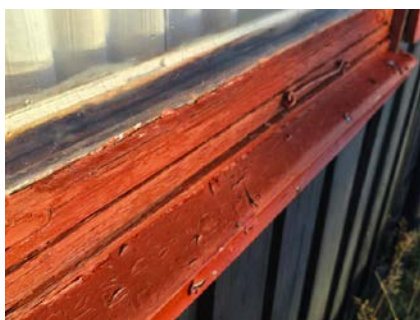
TG 2 settes grunnet alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
 - Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det er påregnelig at vinduer må vedlikeholdes/skiftes om få år grunnet tilstand og alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ytterdør i tre med enkel konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ytterdøra har ikke samme isoleringsevne som moderne dører i dag noe som medfører at det kan gi trekk.
 - For å lukke avvik må det monteres ny ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget platting ved inngang.
Eldre gulvbord og ukjent om det er impregnerte materialer.
Skjevheter i golv grunnet fundamenter.

Veranda mot nordvest,

På veranda mot nordvest er det skjevheter i fundamenter og rekkverk.
Overflater er ikke kontrollert i sin helhet grunnet snødekket golv.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre gulvbord og ukjent om det er impregnerte materialer.
Skjevheter i golv grunnet fundamenter.

Overflater er ikke kontrollert i sin helhet grunnet snødekket golv.

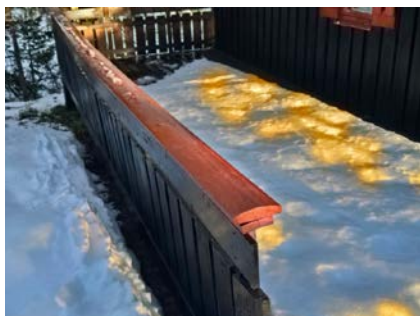
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnet alder og tilstand må det gjøres tiltak.
Dette gjelder rekkverk samt skjevheter i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapp på 2 trinn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utebod:

Enkel konstruksjon som er fundamentert med pilarer på grunn. Veggene er oppført i plankeloft. Saltak med enkel konstruksjon. Taket er tekket med papp.

Det er åpning i veggkonstruksjon som følge av den enkle konstruksjon og høy belastning.

Bygget er ikke tatt med i arealoppstillingen, men har et gulvareal på 3 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

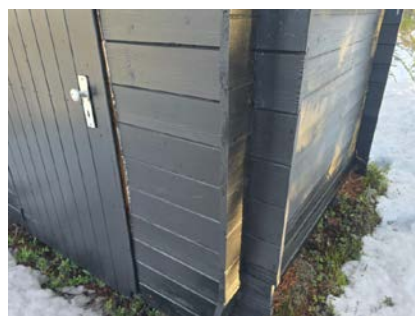
Det er åpning i veggkonstruksjon som følge av den enkle konstruksjon og høy belastning. Dette medfører redusert bruks/levetid på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av furu/lakkerte tregulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det er synlige tegn til fuktskader i himling i stue. Dette gjelder i hovedsak rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

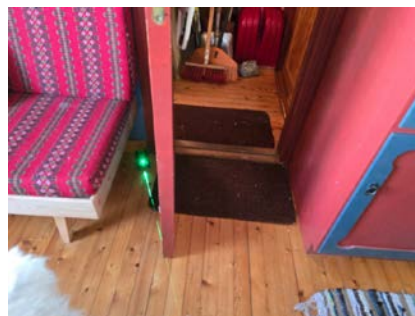
Det er synlige tegn til fuktskader i himling i stue. Dette gjelder i hovedsak rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Radon

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant. Området har høye forekomster av radon iht kart på nett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på befaringsdagen er det 10 cm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken.

Det er mer enn 20 mm høydeforskjell på under 2 meter.

Forholdet må ses i sammenheng med fundamenter i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med oppretting av gulv. Dette må ses i sammenheng med fundamenter i rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er åpen peis montert i stue/kjøkken. Ut fra det som er mulig å kontrollere er det ca 10 cm mellom ildsted og vegg i peis. Pipevange er ikke synlige mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres undersøkelser av fagkyndige på piper og ildsteder.

Grunnet alder og synlig tilstand må det påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere innvendige dører tar i karm og er ikke mulig å lukke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har plassbygget innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Innredningen gis TG 1 da det ikke er skader og feil utover normalt. Grunnet alder er det enkelte forhold som ikke er tilsvarende nytt kjøkken i dag.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke montert forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken. Dette medfører økt lukt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Forsert avtrekk bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG IJ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elanlegg:

Utvendig sikringssskap med skrusikringer.

Åpent ledningsnett.

El-anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det må gjennomføres en kontroll av fagkyndige for en full gjennomgang av anlegget.

Eier har ikke kjennskap til hytta eller el-anlegget og har ikke fylt ut egenerklæring.

Generell kommentar

Elanlegg:

Utvendig sikringssskap med skrusikringer.

Åpent ledningsnett.

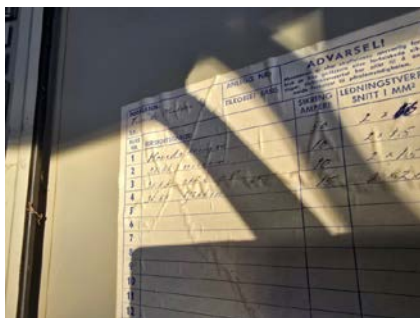
El-anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det må gjennomføres en kontroll av fagkyndige for en full gjennomgang av anlegget.

Eier har ikke kjennskap til hytta eller el-anlegget og har ikke fylt ut egenerklæring.



Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG 2 settes grunnet alder. Det er tegn til ustabilitet i grunnforhold som må ses i sammenheng med fundamenter i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnet alder og synlige forhold må det påregnes tiltak med drenering i forbindelse med oppretting av fundamentering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/pilarer i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er sprekker og setningsskader i fundamenter som følge av ustabile grunnforhold og fuktsskader i pilarblokker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak med å utbedre fundamenter. Forholdet ses i sammenheng med drenering og etasjeskiller i rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrenforhold

Tomten var snødekket ved befaring og terrenforhold er ikke kontrollert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m²/47 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Vindfang, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	950 000
Frdrag for festet tomt	- 50 000

Konklusjon markedsverdi	900 000
--------------------------------	----------------

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 955	17.08.2019	Kr. 2 102	Kr. 50 000

Markedsvurdering

Hytte med enkel standard og behov for vedlikehold, beliggende i Åslandseter på Blefjell.

Det er fine turområder i umiddelbar nærhet. Oppkjørt skiløype går ca 30 meter fra hytta.

Det er parkering ca 200 meter fra hytta med sti frem.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
1 Åslandsetervegen 74 ,3623 LAMPELAND 41 m ² 1969 3 sov	23-10-2023	1 250 000	1 250 000		1 250 000	30 488	
2 Øvre Åslandsetervegen 39 ,3623 LAMPELAND 57 m ² 1982 2 sov	13-10-2024	1 650 000	1 750 000		1 750 000	27 344	
3 Tollumstigen 52 ,3623 LAMPELAND 45 m ² 1973 2 sov	02-10-2022	1 100 000	1 170 000		1 170 000	26 000	
4 Blestølvegen 227 ,3623 LAMPELAND 50 m ² 1985 2 sov	02-10-2022	1 250 000	1 250 000		1 250 000	25 000	
5 Blestølvegen 158 ,3623 LAMPELAND 62 m ² 1964 2 sov	09-10-2023	1 400 000	1 300 000		1 300 000	20 968	
6 Tonmyrvegen 33 ,3623 LAMPELAND 41 m ² 1974 3 sov	04-02-2024	850 000	825 000		825 000	20 122	
7 Tjuvelivegen 56 ,3623 LAMPELAND 42 m ² 1976 3 sov	26-09-2024	900 000	750 000		750 000	17 045	
8 Åslandsetervegen 66 ,3623 LAMPELAND 47 m ² 1976 3 sov	10-08-2025	800 000	740 000		740 000	16 087	

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlig festeavgift jfr gjeldende kontrakt.	Kr.	2 102
Eiendommen har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Estimerte årlige vedlikeholdskostnader:	Kr.	22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	950 000
------------------------------------	------------	----------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47			47	32
SUM	47				32
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, vindfang, soverom 3, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemelding foreligger, men ingen tegninger av hytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	45	2

Kommentar

Fritidsbolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	18	1	29	0	1000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Bekkekollhellinga 48	17.08.1969			17.08.2029	17.08.2029		

Hjemmelshaver

Teien Andreas Ellingsen, Teien Martin

Kommentar

Festeavgift er hentet fra takst fra 2025. Når kontrakten utløper i 2029 må det påregnes en betydelig økning i festeavgiften.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde på Søre blefjell. Det er fine helårs turområder sommer og vinter. Oppkjørt skiløype går ca 30 meter fra hytta. Kort avstand til Blefjell Lodge.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei. Parkering ca 200 meter fra hytta. Ikke bilvei frem.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten var snødekket og er ikke kontrollert ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Uthus/utedo er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse. Snødekte overflater som tomt og takteking er ikke vurdert på tilstandsnivå. For mer informasjon om disse overflatene bør det gjennomføres en ny befaring når det ikke er snø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	20.01.2026	
3	20.01.2026	Versjon 3 med markedsverdi og endret teknisk verdi.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Martin Teien

Andreas Ellingsen Teien

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bekkekollhellinga 48

3623 Lampeland

3334-18/1/29/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Det har tidligere vært omtalt mulig fuktinntrengning rundt pipeløpet. Omfanget er ikke verifisert, og det er derfor uklart om dette utgjør et pågående forhold.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

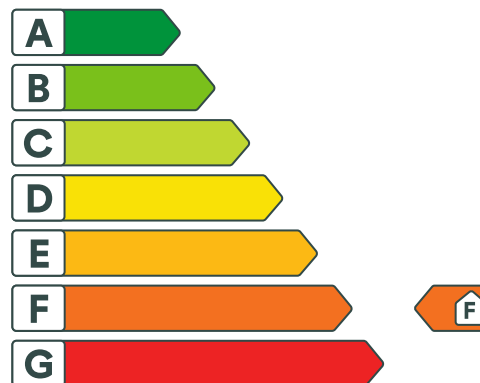
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Bekkekollhellinga 48, 3623 LAMPELAND	
Dato for energimerking 14.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-259504
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 161218758
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 1
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 47,0 m²	Oppvarmet bruksareal 47,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) venter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
389,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
451,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 231 kWh



Bekkekollhellinga 48, 3623 LAMPELAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bekkekollhellinga 48, 3623 LAMPELAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bekkekollhellinga 48

Høyde over havet

581 m



Offentlig transport

Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	38 min	25.8 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	38 min	25.8 km
Rønningsdalen Linje 415	18 min	9.2 km
Rendla bru Linje 415	19 min	9.4 km

Avstand til byer

Kongsberg	34 min
Drammen	1 t 15 min
Skien	1 t 39 min
Oslo	1 t 41 min

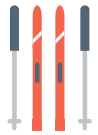
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	26 min
Recharge Lampeland	27 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 26 m
- 97 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 11 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Lucky Bowl Kongsberg	31 min
Fagerfjell Kjelkebakke	44 min

Sport

Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	22 min	12.8 km
Jondalen skole, ballbane Ballspill	23 min	14.1 km
Flesberg svømmehall	25 min	
Family Sports Club KMT	31 min	

Dagligvare

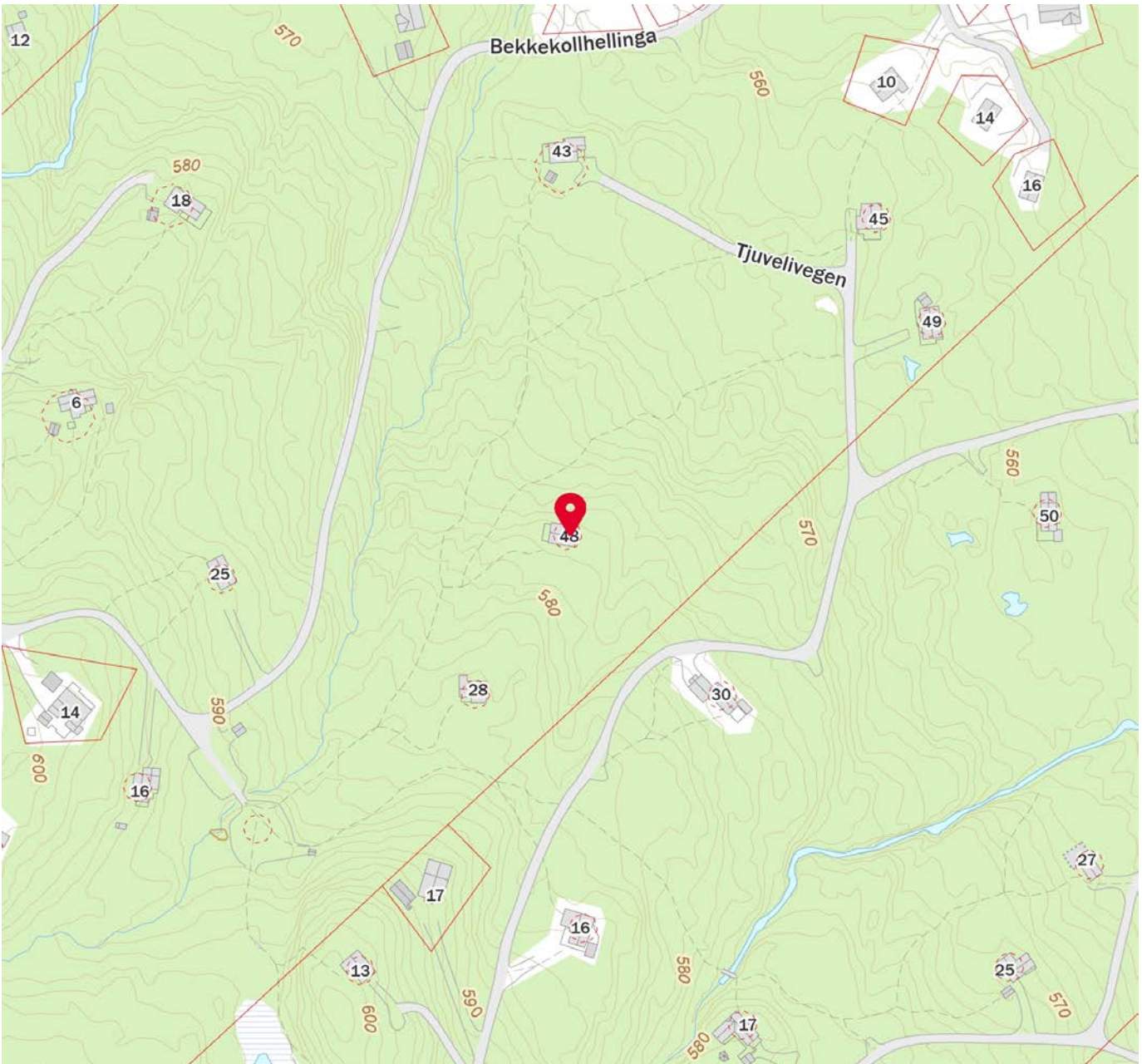
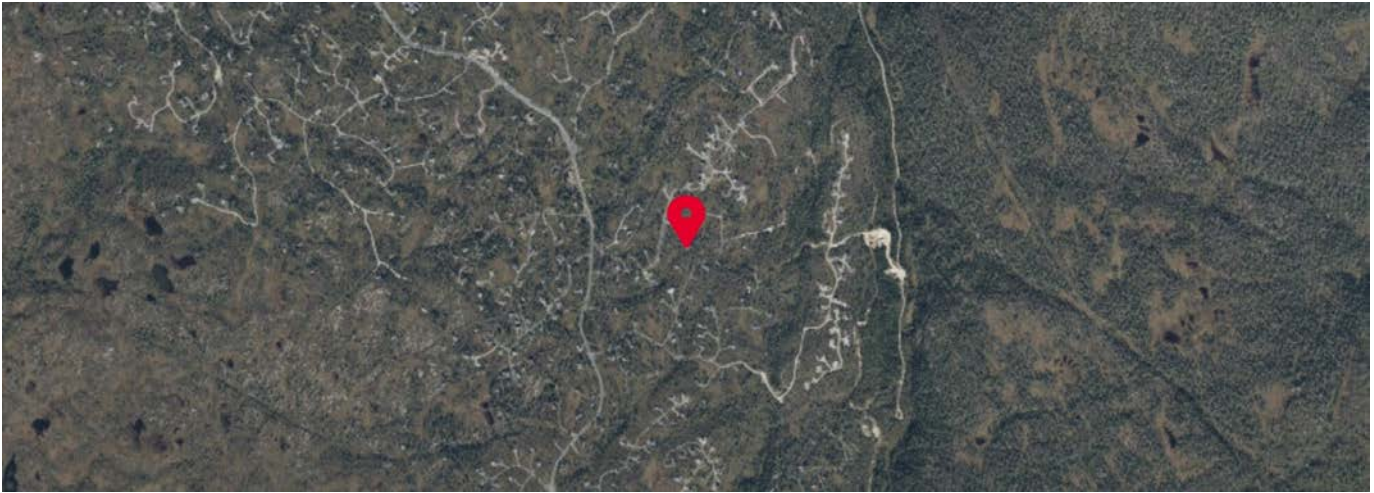
Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	24 min	13.5 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	26 min	17.5 km


Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	35 min
-------------------	--------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Flesberg kommune

Adresse Lampelandhagan 7, 3623

Telefon

Utskriftsdato: 04.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Flesberg kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3334 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 29

Adresse: Bekkekollhellinga 48, 3623 LAMPELAND

Referanse: 1305250142

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Årlig avgift	2735
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	504
Eiendomsskatt		1994

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Flesberg kommune

Adresse Lampelandhagan 7, 3623

Telefon

Utskriftsdato: 04.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Flesberg kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3334 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 29

Adresse: Bekkekollhellinga 48, 3623 LAMPELAND

Referanse: 1305250142

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank Det er ikke etablert utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Flesberg kommune

Adresse Lampelandhagan 7, 3623

Telefon

Utskriftsdato: 04.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Flesberg kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 3334 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 29

Adresse: Bekkekollhellinga 48, 3623 LAMPELAND

Referanse: 1305250142

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

Denne er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

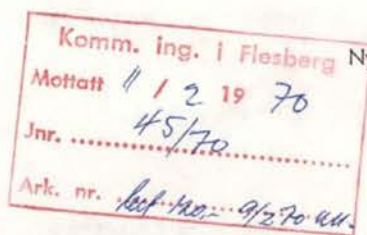
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.

Ny revidert utgave jan. 1966.



Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRADET** i Flesberg

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. _____
Tomt nr. 32 av Gr. 18. Bv. 1. Rustand gate nr. _____

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Hytte

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: ²⁾ Nr. 12.000.

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	<u>1000</u>	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	<u>48.4</u>	m ²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾ .	<u>48.4</u>	m ²

¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *i 2 eksemplarer*
Plan, snitt og fasade.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering: *Fjell, såle og Leca blokker.*
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *70 m. m.v. P. V. G.*
~~*Vegetasjonstiltak*~~
Kanv: hentes i bekke ca 100 m nord
Arbeid fra utslagsvask fører for høytt.
til byggherrens med myndighet på
et sted hvor det er myndighet for myndighet
Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger: *Se bygning 20*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner: _____

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Grunneier er avsluttet.
Anton harde varsel skriftlig

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg. *100 m fra bitveg*

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.

Framspring m.v.: *Se tegningene*

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg: *— e —*

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47
og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *20 m.*

Forskr. kap. 9 § 2 og
43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:

Forskr. kap. 9 – 19.

Vegger: *Bindingsverk, uboendeg garvel 14
imp. pappe, 10 cm mineralull, pappe og garvel.*

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og taktekning: *Spunnetek, Pappstekning.*

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere:

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon: *Vanlig.*

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

*Tstk. Rør, Ventil sane utst på
tegningene.
1 stk. ovn.
Murstenspipe.*

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

*E.H. 2,50 m.
Se tegningene*

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Lovens § 75.

Priveter - WC:

Torklosett.

Lovens § 103.

Innhegning:

Junger.

Ytterligere opplysninger:

*Farge på tak Giv (usørk)
Farge på vindig Giv
Utvis skal ikke oppføres*

Oslo

den

9/2

19 *70*

Rolf Hansen

anmelder

Rolf Hansen

byggherre

Adresse: *Binars vei 15*

Adresse: *Binars vei 15*

ansvarshavende

Godkjent. Flesberg Bygningsråd
24/4 1970. Sak nr. 25778

Adresse: _____

St. muk. lu. 130r

JAGD NR	DATE.
03008	25.9.71
KONGSBERG SØRSKRIFTEMBETE	

Kontrakt om tomtefeste i planlagt område

Festeren 29.

Hellik, A. Rustand..... eier av gnr. ...18..... bnr. .I.....
fester bort til Hr. Rolf Hansen, Rinaravei 15 Oslo 5.....
hyttetomt nr. *32*..... påheftet plan for

Tomten er merket opp av partene i fellesskap
med i tomtens hjørner.

FESTEVILKAR:

Allment.

1. Den årlige leie utgjør kr. ...250,-... som betales forskottsvis og ukrevet innen 31. januar hvert år, første gang 19 69.... Leiebeløpet følger konsumprisindeksen og reguleres hvert 10. år, og avrundes oppover til nærmeste hele 10 kr.
2. Det må ikke drives forretningsvirksomhet som kafé, herberge, feriehjem e. l. eller utsalgsboder, handel m. v. Bortleie av hytta og festerett er avhengig av grunneierens godkjenning av leieren. Grunneieren kan ikke nekte uten saklig grunn.
Det er forbudt å sette opp gjerde rundt tomta. Såvel eier som leier plikter å avstå gratis grunn til elektriske ledninger, kloakk, vannledning og nødvendige vegger. Likeens kan vanlig ferdsel og framkjøring av materialer ikke nektes.
3. Leietida er 60.... år. Om festeren eller noen som benytter festet på hans vegne, misligholder vesentlige vilkår etter denne avtale — det gjelder spesielt punktene 2, 9, og 10 — eller om han setter seg ut over de grenser for handlefrihet som granneloven setter, har grunneieren rett til å heve festekontrakten. Festeren skal ha skriftlig varsel om at festeavtalen vil bli hevet om forholdet fortsetter. Heving skal skje skriftlig. Festeren har rett til å rive bygningen og andre faste anlegg dersom han sier fra om dette innen en måned etter at hevingserklæringen har nådd fram til ham, og arbeidet med å ryddiggjøre tomta må være avsluttet innen 5 mndr. deretter.
Vil ikke festeren benytte seg av sin rett til å fjerne hytta, har grunneieren valget mellom selv å overta hytta etter takst som fastsettes ved lensmannsskjønn, eller å selge den ved tvangsauksjon til en ny fester.
For tre års festeavgift har eieren panterett til hytta, og eieren har rett til å selge hytta på tvangsauksjon til dekning av skuldig festeavgift.

4. Ved festetidens utløp kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdeslovens § 3, punkt 9.

Hvis eieren forlanger bebyggelsen fjernet etter bestemmelsen ovenfor, kan han ikke i de følgende 5 år feste bort eller selge tomten med mindre festeren før rydding av tomten har mottatt og forkastet et for eieren minst like gunstig tilbud om å beholde tomten, det samme gjelder etter utløpet av eventuell forlenget festetid.

5. Salg av bebyggelsen må skje sammen med festeretten. Salg kan bare skje med eierens samtykke, men samtykket kan ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve festet avvirket i stedet for å godta salg.

Terreng og skogsbehandling

6. Terreng rundt hytta skal beholde sin utmarks karakter i størst mulig grad, uten såing og andre tiltak som forandrer terrengets karakter.
7. All hogst skal ta spesielt hensyn til arealets anvendelse som hytteområde. Hytteeieren har rett til å kreve at tre som står nærmere hytta enn 15 meter skal stå, men har ingen rett til å kreve tre fjernet. Grunneieren har rett til alle felte tre. Avgjørelsen om hogst etter disse retningslinjer tillegges herredsskogmesteren.
8. Transport av hyttemateriale må skje på en måte (og årstid) som minst mulig skader skogen eller jorddekket.

Søppel, renovasjon, drikkevann og veger.

9. Alt brennbart søppel skal brennes. Ikke brennbart søppel tømmes på et bestemt sted, avmerket på skissen.
10. Det skal benyttes kjemikalieklosett, som tømmes på et bestemt sted, avmerket på skissen.
11. Drikkevann ordnes enkeltvis/felles med tomt nr.
12. Utgifter til søppeltømming betales av hytteeieren, men må ikke overstige kr. pr. år.
13. Til opparbeidelse av de prosjekterte veger deltar leieren med kr. i engangsbeløp og til vedlikehold kr. årlig.

Hyttens utseende og plasing.

14. Hyttene plasseres som vist på skissen. I marka er det nedslått pel og denne skal falle innenfor hytta.
15. Grunnmurens høyde over naturlig terreng skal være høyst 50 cm der den er lavest og høyst 100 cm der den er høyest. Unntaksvis høyere mur må dekkes med torv. Etter avtale kan hytta bygges på stolper eller pilarer med tilsvarende høyde.

16. A. Det skal kun være ett hus på tomta. Hytta bygges i én etasje, og gis en utforming som passer inn i terrenget. Følgende normer skal legges til grunn:
- Hyttene skal ha mønetak med takvinkel mellom 15° og 25°. Maksimum høyde fra grunnmur til gesims skal være 2,5 m.
 - Hyttens yttervegger skal være av tre.
 - Utvendig skal det være en farge og denne skal være en variant av brunt, svart eller grått. Det kan i enkelte tilfeller gjøres unntak fra denne regel.
 - Fargen på taket skal være en variant av brunt eller grått.
 - Eventuell flaggstang skal ha samme farge som hytta.

B. Hytte og farge skal godkjennes av vedkommende kommunale myndighet.

17. Særlige bestemmelser:

Denne kontrakt er utferdiget og underskrevet i to eksemplar — ett for hver av partene. Festeretten skal tinglyses som heftelse på gnr. . I B bnr. . I i . Flesberg herred.

Leieren bærer kostnadene ved tinglysinga.

Flesberg den 17 1 8 1969.

Mikkj. St. Ristand
.....
som eier

Hoff. Hansson
.....
som leier

Til vitne:

Olaf. Bakken
.....

.....

Dato	10.2.1970	Arkivnr.	3a.18/1
J. nr.	42	Ekspedert	

Vedlegg: Kartskisse og beskrivelse av området.
 Beskrivelse av tomten (i tilfelle området er avgrenset i marken):

Tomten ligger i skogbrukning.

FLESBERG SKOGUTVALG 9/2-1970

Kjell Fjellaker
 form.

Ingen bemerkninger til fradelingen.

Godkjent. Flesberg Bygningsråd
 9/2 1970 . Sak nr. 4679

Einar Ruud
 kom.ing.

Det bevitnes at denne parsellen er beliggende i det området som Buskerud fylkeslandbruksstyre i sak nr.295/1969 har godkjent fradelt og nyttet til hyttetomter.

Flesberg jordstyre, 5.mars 1970.

Olav Bergan
 Olav Bergan
 herredsaagronom

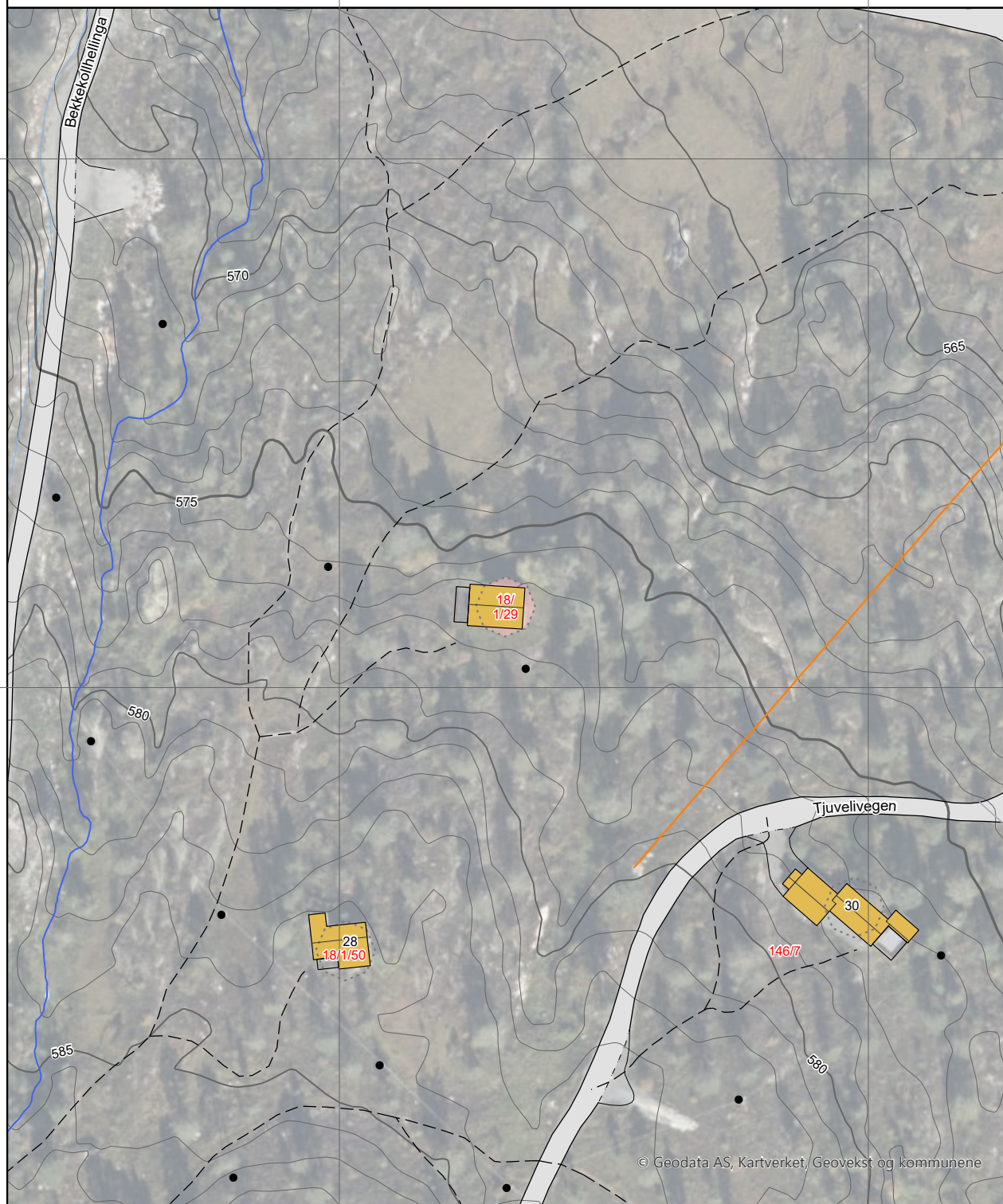
R

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 3.12.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

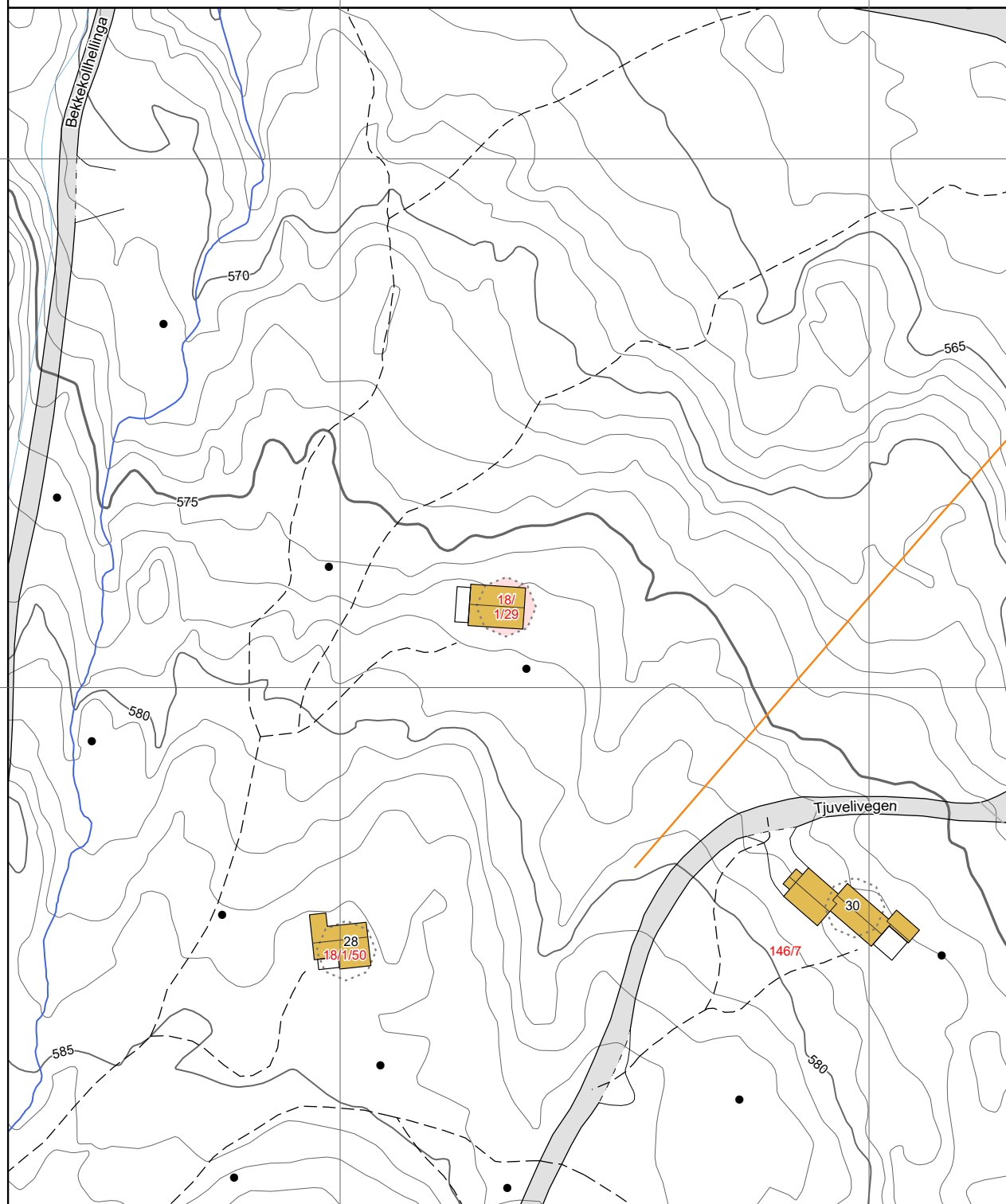
Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/18/1/29/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |














Målestokk 1:1000
Dato: 3.12.2025









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

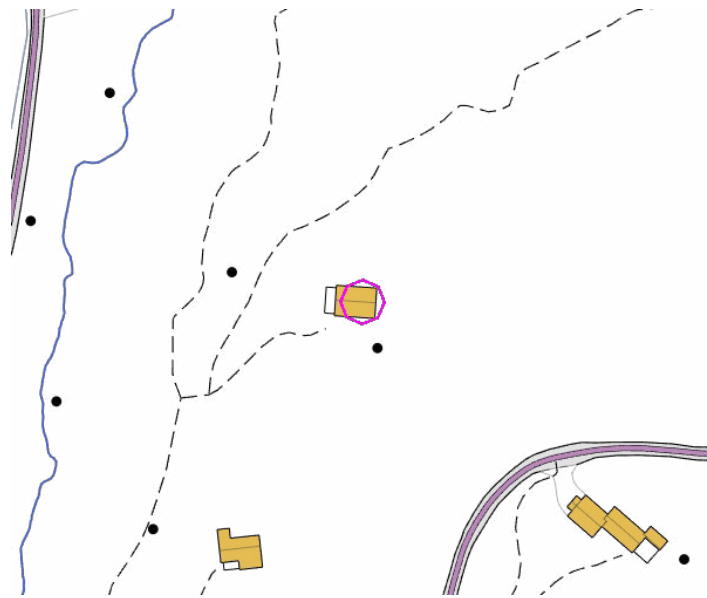
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Plananalyse for teig av 3334-18/1/29

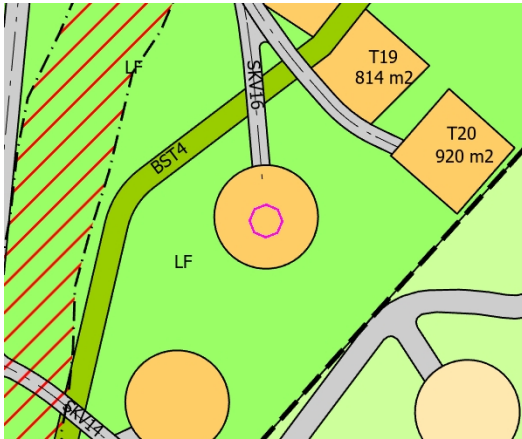


Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

OBS! Analyser kjørt etter 08/11-2022 utelater arealer mindre enn 1 m2

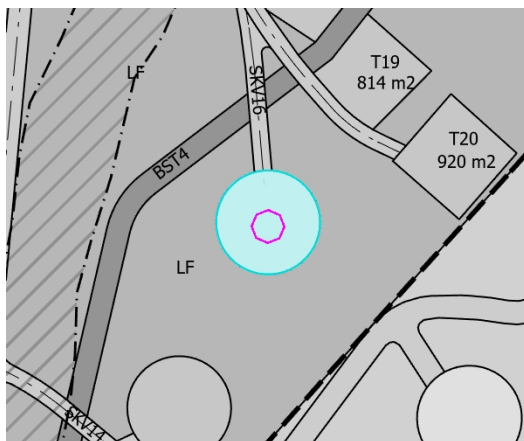


Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 2018007



Planid	2018007
Navn	18/1 - Rustand
Type	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	07/05/2020
Planregister	Klikk her

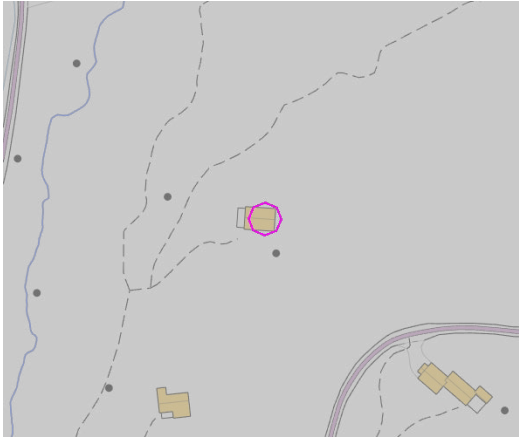
Delområder



Objtype	Reguleringsplan formålområde
Undertype	1120 - Fritidsbebyggelse
Navn	BFR
Areal	90.0



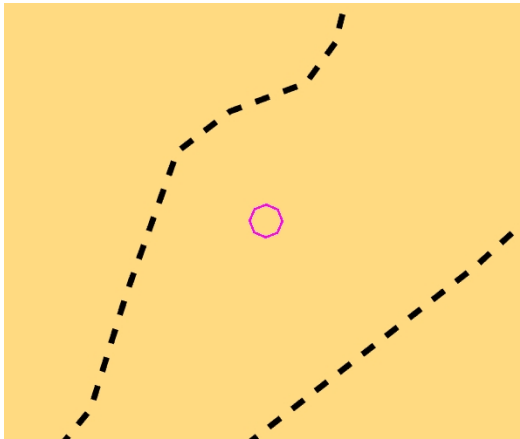
Kommuneplan - 2022005



Planid	2022005
Navn	KP_Flesberg
Type	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	25/04/2024
Planregister	Klikk her

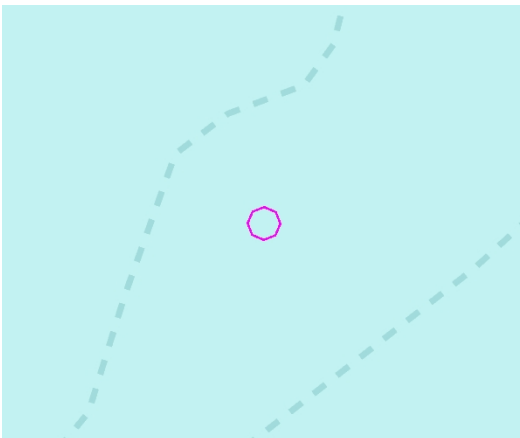


Kommuneplan - Kdpl-Blefjell



Planid	Kdpl-Blefjell
Navn	Kommunedelplan Blefjell
Type	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	27/06/2005
Planregister	Klikk her

Delområder



Objtype	Kommuneplan arealbruksformål eldre lovverk
Undertype	140 - Fritidsbebyggelse
Navn	-
Areal	90.0
Status	1 - Nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bekkekollhellinga 48
3623 LAMPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Haraldstad

Telefon: 949 82 400
E-post: cathrine.haraldstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre