

aktiv.



Tonmyrvegen 23, 3623 LAMPELAND

**Flott familiehytte med 4 soverom,
2 stuer, innlagt strøm, vann/avløp
- Fin beliggenhet med gode sol- og
utsiktsforhold!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 840,-
Total ink omk.: Kr 3 065 840,-
Årlig festeavgift: Kr 2 350,-
Selger: Trond Myhre

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 100/124 kvm
Tomtstr.: 1000 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1305250114

Velkommen til Tonmyrvegen 23

Pent beliggende hytte sentralt på Blefjell med vei fram, innlagt strøm, vann og avløp. Blefjell byr på unik natur med snaufjellet allerede fra 600 meter over havet. Det er et eldorado for turmuligheter og er kjent for god preparering i alle helger og ferier. Ta utgangspunkt i Blestølen, Blestua etc., og opplev de herlige serveringstilbudene som finnes i fjellet. Du har nærhet til løypenettet som strekker seg direkte inn i fjellet til bl.a. Strutåsen, Solobua, Vassholet og Bletoppen. Det er også en rekke langrennsløyper lengre ned i fjellet, som er spesielt egnet om været er utsatt.

Innholdsrik hytte med 4 soverom, kjøkken, 2 stuer, bad, entré, bod og en romslig kjeller og utvendig bod til lagring. Samt flere fine uteplasser!

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 30 kvm

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 20 kvm (Krypkjeller)

1. etasje

BRA-i: 100 kvm

BRA-e: 4 kvm (Bod/eldre toalettrom ved inngang)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krypkjeller har stedvis måleverdig høyde og er tatt med i areal oppstillingen. Himlings høyden måles til 190-194,5 cm i de områder som er tatt med i arealer. Det gjøres oppmerksom på at det er gjort en skjønnsmessig vurdering og måling av areal i krypkjeller og at mindre avvik i arealer kan forekomme. BRA-e i 1. etasje gjelder bod/eldre toalett rom ved inngang.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 kvm (estimert)

Tomtebeskrivelse

Festetomt som omfatter den grunn hytta står på, råderett iht. festekontrakten og tomtfesteloven. Lett skrånet naturtomt som hovedsakelig består av lyng, busker og trær. Tomtegrensene er ikke målt opp, men det står skrevet i festekontrakten at tomten er merket opp av partene i fellesskap med stein i tomtens hjørner. Da grensene ikke er skissert eller målt opp er det usikkerhet rundt størrelsen på tomten. Selger mener tomten er på ca. 1 mål, men det er ikke noe ytterligere dokumentasjon på dette.

Grunneier: Roger Rustand

Årlig festeavgift: kr. 2 350,-

Neste regulering: År 2030. Reguleres hvert 10. år iht. endring i konsumprisindeks.

Utløpsår: År 2068

Ikke avtalt forkjøpsrett for bortfester.

Det er ikke anledning til å innløse tomten nå.

Grunneier skal godkjenne nye festere, godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Fstekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 2 350

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1969.

Regulering av festeavgift

Reguleres hvert 10. år iht. endring i konsumprisindeks.

Fstekontrakt datert

24.05.1969

Beliggenhet

Hytta har en flott beliggenhet i et populært område på Blefjell. Det er kort avstand til løypenettet med vakre skiløyper direkte inn i fjellet, både til Strutåsen, Solobua, Vassholet og til Bletoppen. Det er også kort vei til Gvelven kro, Blefjellheisen, Blestua, Blestølen og Borges Fjellhandel hvor det finnes sesongåpne butikker, kiosker og kaféer.

Blefjell byr på unik natur med snaufjellet allerede fra 600 meter over havet! Det er et eldorado for turmuligheter og er kjent for god preparering i alle helger og ferier. Ta utgangspunkt i Borge Fjellhandel, Blestua etc., og opplev de herlige serveringstilbudene som finnes i høyfjellet. Det er også en rekke langrennsløyper lengre ned i fjellet, som er spesielt egnet om været er utsatt. Blefjell har det meste for de aller fleste!

Adkomst

Fra kongsberg følger du FV40 til Svene og tar av inn på FV98. Deretter følger du veien til avkjøringen opp til Blefjell. Følg så Søre Blevegen helt opp til krysset hvor du tar til venstre inn på Blestølvegen. Følg denne et stykke før du tar til venstre ned Tonmyrvegen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og hytta vil være merket med "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS:

Hytta er fra 1969 som er påbygget i 1990 og 2010. Hytta er løpende oppgradert og vedlikeholdt. Taktekking er av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det er ikke montert takstige til pipe. Takrenner er ikke montert ved alle takflater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1990 og 2010. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og dimensjonering av vegger for de ulike byggeår enn det er i dag. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det opplyses at loft/konstruksjon i gammel del av hytta er etterisolert. Det var ikke tilgang til loft på befaringsdagen, slik at loftet ikke er kontrollert. I tilbygg fra 2010 er det sperretak med skråhimling og ikke kaldloft. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht. dagens krav. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer med 2-lags glass er datert 2006 og 2008. Kobla vinduer er fra byggeår i 1969. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda ved inngang fra 2024, samt veranda utenfor stue i tilbygget fra 2010. Trapper i imp tre ved verandaer. Hytta har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i gammel del. Hytta har isolert stålpipes og vedovn i ny del. I krypkjeller/rom under terreng er gulvet av betong og veggene har betong/mur.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik)

- Sluk, membran og tettesjikt (bad) -> Det er uegnede materialer i våtsone. Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen. Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skulde fuktskader.
- Etasjeskille/gulv mot grunn -> Ved måling med laser på befaringen registreres det høydeforskjell på 40 mm i stue/kjøkken samt vindfang i gammel del. Det er 10 mm høydeforskjell på gulv ved trapp mellom gammel og ny del.

Tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak)

- Gulv (bad) -> Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall til sluk er målt til 0 mm.
- Vegger og himling (bad) -> Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone.
- Terrengforhold -> Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vann oppsamlinger.
- Fuktsikring og drenering -> Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Elektrisk anlegg -> Takstmann har ikke kontrollert el-anlegget utover en visuell besiktigelse. Det anbefales en kontroll av fagkyndig.
- Ventilasjon -> Det er ikke montert vindus- eller veggventiler i alle rom.
- Pipe og ildsted (gammel del) -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Radon -> Det er ikke foretatt radon målinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Takkonstruksjon -> Det var andre krav til dimensjonering og isolering for byggeår enn det er i dag, slik at det påregnes avvik etter dagens standard.
- Vegg konstruksjon -> Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.
- Nedløp og beslag -> Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak nedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Taktekking -> Det er enkelte steder hvor pappspiker er synlig gjennom shingel.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Kryp kjeller/rom under terreng -> Det er påvist indikasjoner på noe fukt gjennomtrenging i kjellergulv/mur.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger -> Rekkverket er for lavt ift. dagens krav til rekkverkshøyder.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 850 000

Innhold

Hytta inneholder: 4 soverom, kjøkken, 2 stuer, bad, entré, bod og en romslig kjeller og utvendig bod til lagring. Samt flere fine uteplasser!

Standard

Hytta framstår godt vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger i nyere tid. Hytta har blitt bygget på i to omganger, først i 1990 og deretter i 2010. Den holder en praktisk planløsning med store vindusflater som gir mye lys til rommene. Det ble i 2009 boret etter vann og i 2014 koblet de seg på BLEVA sitt vann og avløpsanlegg. Det private borehullet deles med eierne av Tonmyrvegen 25 og 27. Trykktanken for vannet står i eget rom i kjelleren hvor eier av Tonmyrvegen 25 og 27 har rett til å låse seg inn for å sette på vannet. Det ble etablert nytt bad i 2014 som har flislagt gulv med elektriske varmekabler og er innredet med baderomsinnredning, nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Kjøkkeninnredningen er fra 1997 og har profilerte blå fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen hvor du og har en koselig åpen peis.

Hytta har mange fine uteplasser hvor du kan nyte sol, utsikt og de fine omgivelsene. Veranda ved inngangspartiet ble oppgradert i 2024. Utvendig isolert bod med innlagt strøm. Dette var tidligere toalettrom, men brukes i dag for det meste til oppbevaring. Hytta har og svært gode lagringsmuligheter i kjeller, hvor du har god plass til diverse utstyr, materialer og ved.

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.

Salong, spisestue, madrasser og noe servise og bestikk kan medfølge hvis ønskelig.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

Hytta har gode solforhold og fine uteplasser som lar deg følge sola gjennom dagen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Norges byggmesterforbund, polisenummer 15745

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet.

Energimerke

G

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 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

75 840 (Omkostninger totalt)

92 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 065 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 540 (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 7 785,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkludere renovasjon, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt. Summene som er oppgitt er kommunalt standard gebyrer for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud.

Formuesverdi primærbolig

Kr 156 343 for år 2024

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 17, bruksnummer 8, festenummer 35 i Flesberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3334/17/8/35

27.2.1970 - Dokumentnr. 629. Festekontrakt - vilkår.

Gjelder feste. 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. Det foreligger derimot godkjente byggetegninger på originalt bygg, tilbygg fra 1990 og tilbygg fra 2010. Tilbygget fra 2010 er byggesøkt og godkjent, men det er ikke blitt søkt om ferdigattest på dette.

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.

Byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Vei: Hytta er tilknyttet privat vei. Automatisk bompasering ved avkjøringen til Blefjell hvor prisene for enkelt tur er kr. 90,- og årskort kr. 1500,- (1 bil), kr. 2250,- (2 biler). Vei inn til hytta og parkering er bekostet av eier selv sammen med naboene med tillatelse fra tidligere grunneier. Selger har ikke mottatt regning på brøyting og sommerkvedlikehold i år, men siste regning var på ca. kr 5 000,-.

Vann: Det ble i 2009 boret etter vann. Det private borehullet deles med eierne av Tonmyrvegen 25 og 27. Trykktanken for vannet står i eget rom i kjelleren hvor eier av Tonmyrvegen 25 og 27 har rett til å låse seg inn for å sette på vannet.

Avløp: I 2014 koblet de seg på BLEVA sitt vann og avløpsanlegg. Årlig kostnad for vann og avløp var i fjor kr. 11 250,-.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan:

Plannavn: Lie-Åsland

PlanID: 3334 2018006

Plantype: Detaljregulering

Vedtatt: 15.02.2024

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplan Blefjell

PlanID: Kdpl-Blefjell

Formål: Fritidsbebyggelse

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for hyttefortetning og det gjøres oppmerksom på at det er regulert inn flere hyttetomter i området rundt Tonmyrvegen 23. Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. I festekontrakten kommer det fram at framleie av festeretten skal godkjennes av grunneier. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

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 dekningssalg 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 retthjelpsforsikring 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.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.02.2026























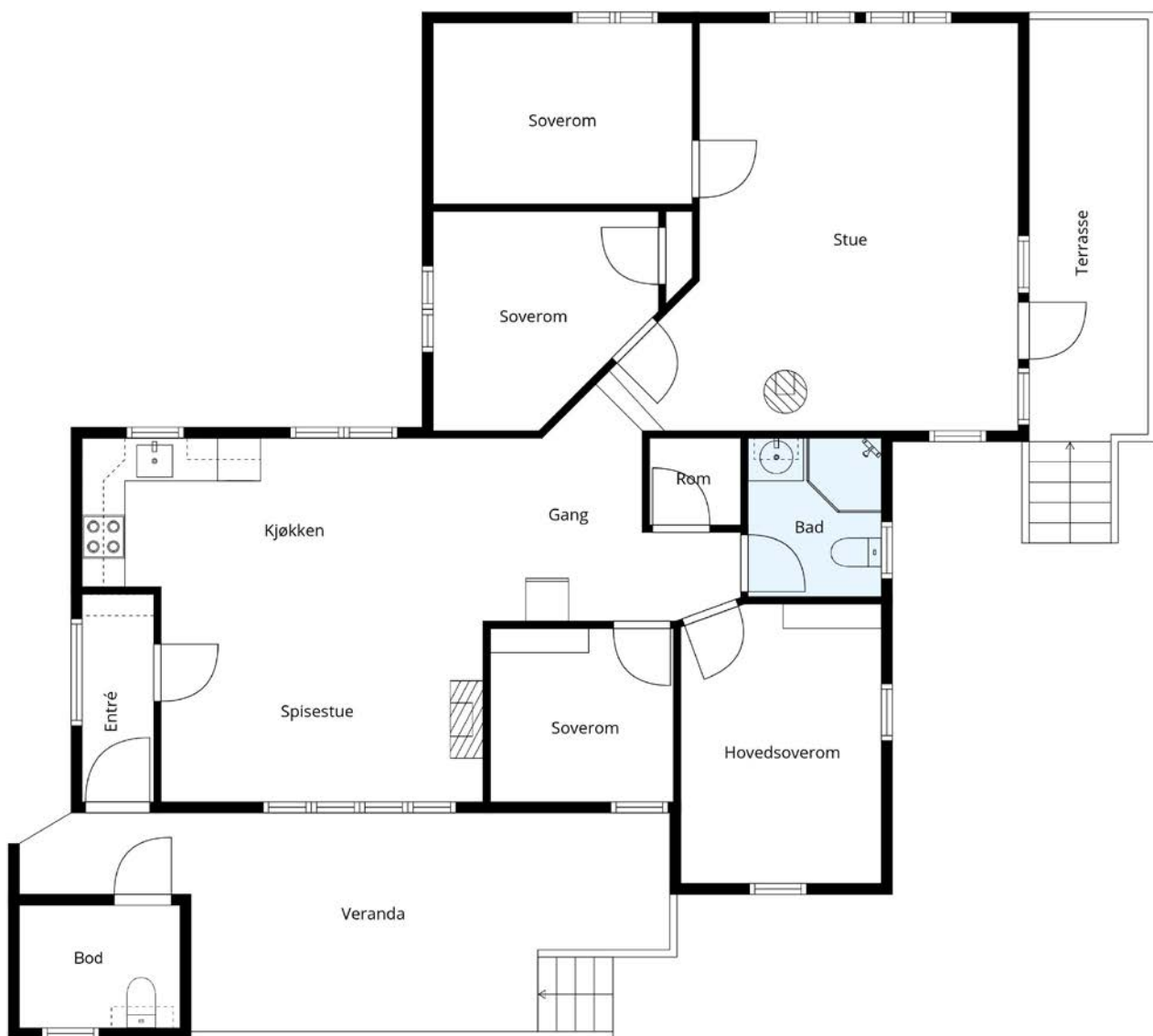






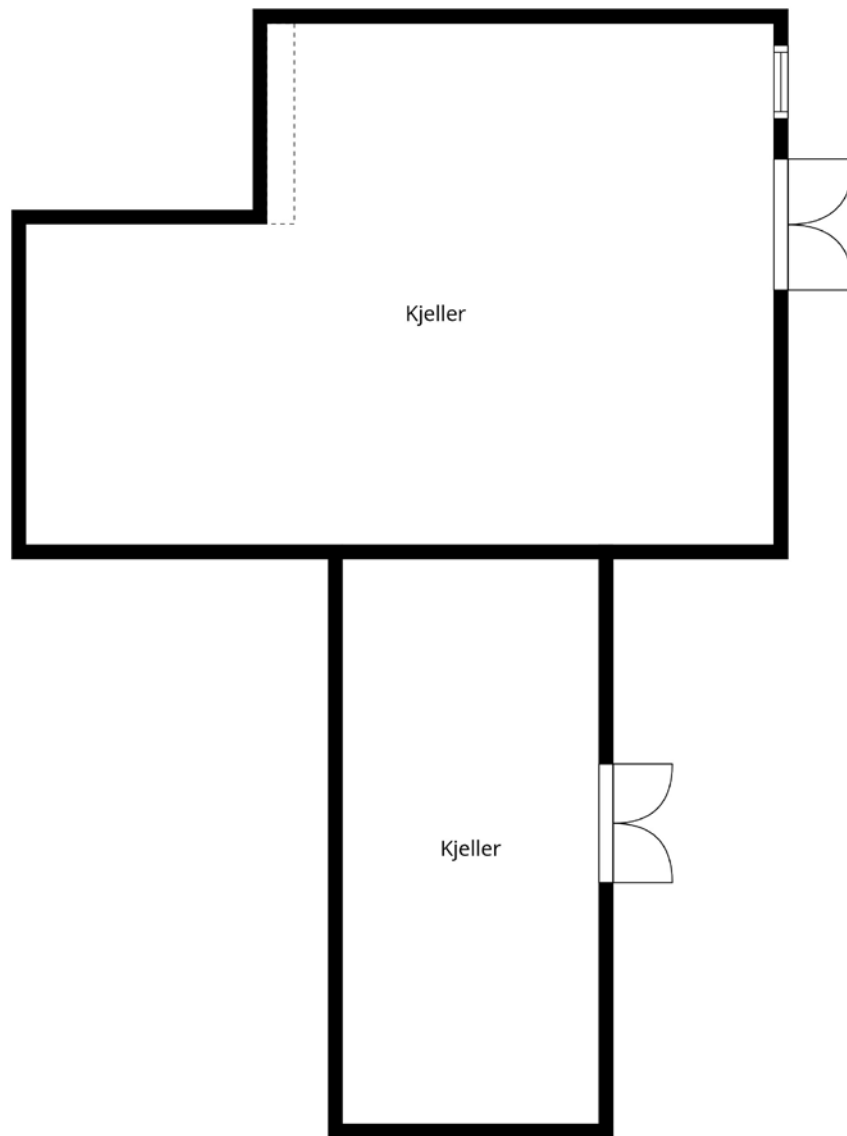






Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning kjeller











Vedlegg

Nabolagsprofil

Tonmyrvegen 23

Høyde over havet

570 m



Offentlig transport

Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	39 min	26.1 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	39 min	26.1 km
Søndre Ble vei Linje 418	18 min	8.9 km
Søndre Gjellerud Linje 418	18 min	9.6 km

Avstand til byer

Kongsberg	35 min
Drammen	1 t 15 min
Skien	1 t 40 min
Oslo	1 t 42 min

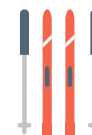
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	25 min
Recharge Lampeland	25 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 312 m
- 90 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 8 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Lucky Bowl Kongsberg	32 min
Fagerfjell Kjelkebakke	43 min

Sport

Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	21 min	12.2 km
Jondalen skole, ballbane Ballspill	24 min	14.5 km
Flesberg svømmehall	24 min	
Family Sports Club KMT	32 min	

Dagligvare

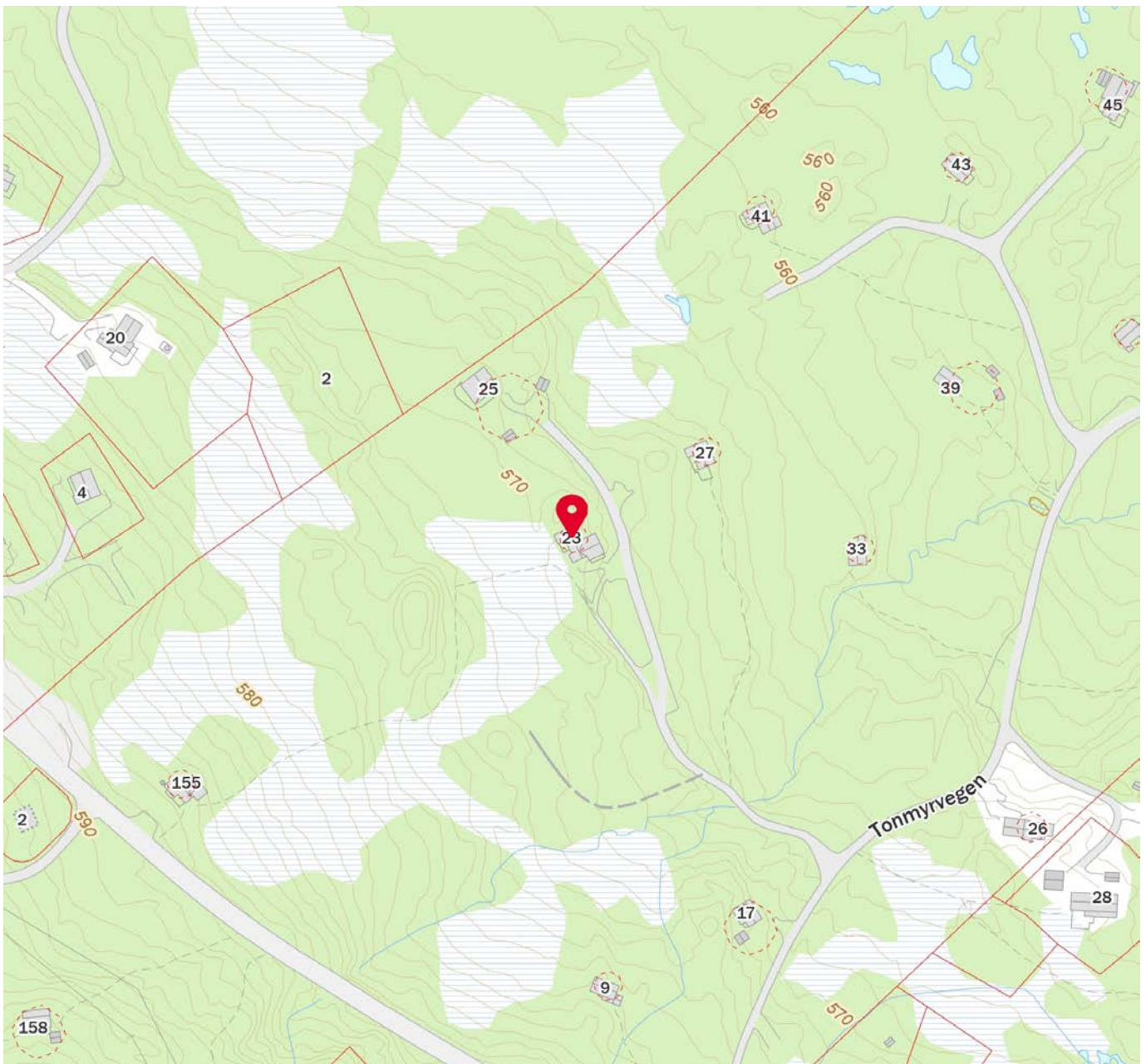
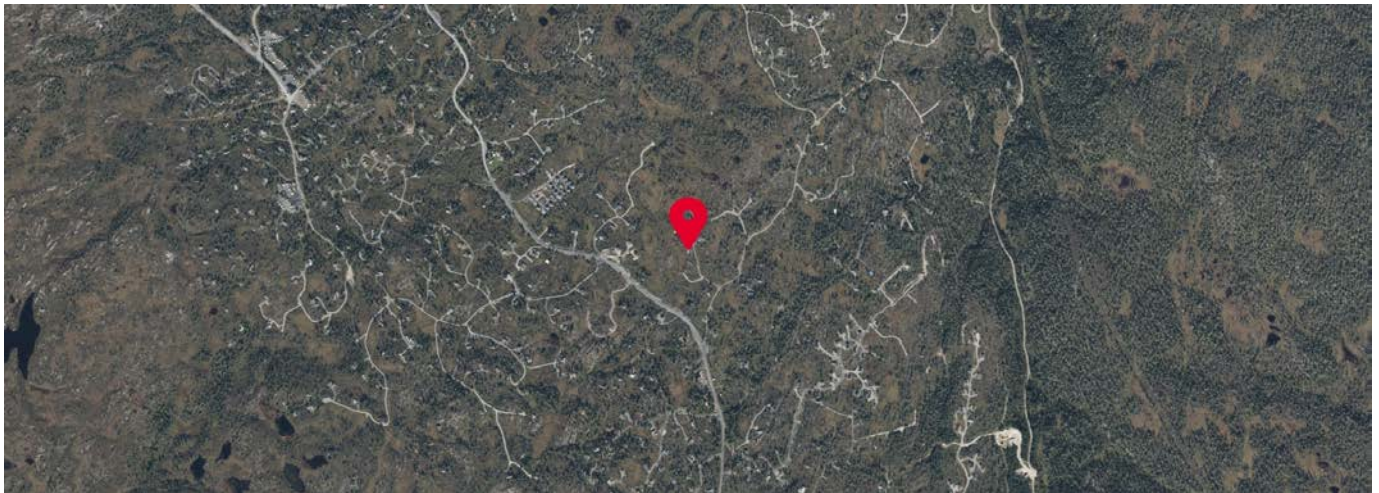
Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	22 min	12.8 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	25 min	16.9 km

Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	36 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



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tonmyrvegen 23, 3623 LAMPELAND

 FLESBERG kommune

 gnr. 17, bnr. 8, fnr. 35

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 20197-1897

Referansenummer: QW9437

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Trond Myhre



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1969 som er påbygget i 1990 og 2010.
Hytta er løpende oppgradert og vedlikeholdt.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.
Opplyst at hele taket er lagt om i 2010.
Det er enkelte steder hvor pappspiker er synlig gjennom shingel TG2.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Det er ikke montert takstige til pipe.
Takrenner er ikke montert ved alle takflater.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1990 og 2010.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og dimensjonering av vegger for de ulike byggeår enn det er i dag.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det opplyses at loft/konstruksjon i gammel del av hytta er etterisolert. Det var ikke tilgang til loft på befaringsdagen, slik at loftet ikke er kontrollert.
I tilbygg fra 2010 er det sperretak med skråhimling og ikke kaldloft.
Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduer med 2-lags glass er datert 2006 og 2008.
Kobla vinduer er fra byggeår i 1969.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda ved inngang fra 2024, samt veranda utenfor stue i tilbygget fra 2010.
Rekkverk på 100 cm ved inngang og 92 cm ved stue.
Trapper i imp tre ved verandaer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Overflater er fra byggeår, 1990 og 2010.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved måling med laser på betalingsdagen registreres det høydeforskjeller på 40 mm i stue/kjøkken samt vindfang i gammel del.
Det er 10 mm høydeforskjell på gulv ved trapp mellom gammel og ny del.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hytta har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i gammel del.
Hytta har isolert stålpipeline og vedovn.

Krypkjeller/rom under terreng:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trapp med 2 trinn mellom gammel og ny del.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Enkelte dører er fra 1969 og andre fra 2010.

Teknisk rom:
Flislagt gulv med sluk.
Trepanel på vegger og i himling.
I rommet er bereder samt styringstavle for kvernpumpe montert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon er at eier hadde våtroms sertifikat da arbeidet ble utført i 2014.
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier har utført arbeid med membran selv da han ved etablering av våtrommet hadde våtroms sertifikat.
Det er ikke membran bak trepanel i våtsoner.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Det er foretatt fuktkontroll under badegulv fra underliggende krypkjeller uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap.
Stoppekran er plassert i eget rom i krypkjeller.
Deler av røropplegg er i kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Trykktank og samlestocker med 3 "kurser" ut er plassert i eget rom i krypkjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert sentralstøvsuger i hytta.
Utstyret er ikke kontrollert.

El-anlegg fra 1997 og 2010 i følge eier.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sikringsskap i teknisk rom.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.
Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.
Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller 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 varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblede.

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

- 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 fjell.

Dreneringen er fra 1969, 1990 og 2010.

Det kommer tidvis fukt inn i krypkjeller da hytta er fundamentert på fjell.

I tilbygg fra 2010 er det montert grunnmursplast på utvendig mur mot terreng.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Original hytte er fundamentert med pilarer på grunn.

Terrenget er relativt flatt og faller i hovedsak fra grunnmur.
Det er naturlig at overflatevann vil følge fjellet og er vanskelig å forhindre.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er privat grunnboret brønn som deles med to andre hyttenaboer.
Avløpet er tilknyttet BLEVA.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	124 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

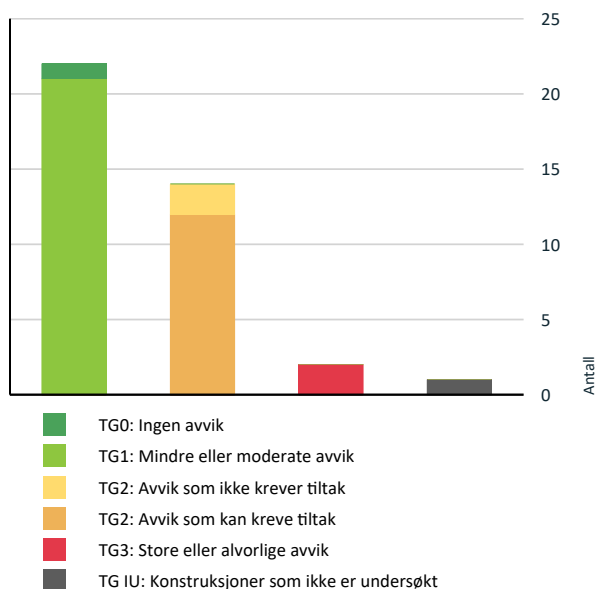
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

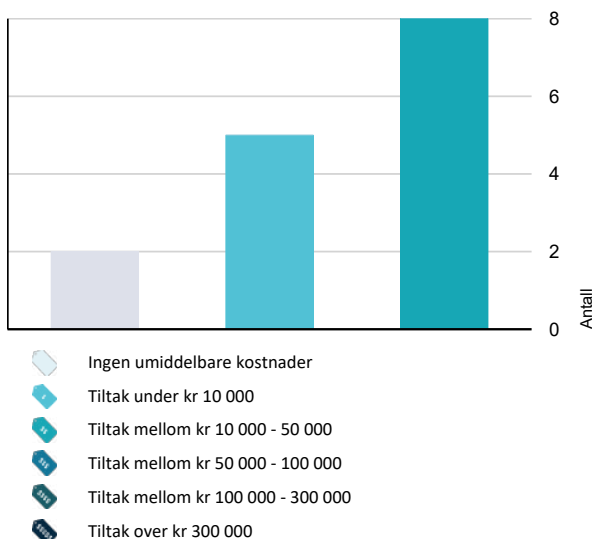
Mottatte tegninger er stemplet 1990 og stemmer ikke med dagens bruk. Det opplyses at det ikke foreligger ferdigattest på hytta. Usikkert hvilken del av hytta dette gjelder.
For mer info må det tas kontakt med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaring.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Veranda ved inngang er renovert.
2014	Modernisering	Vannrør i rør-i-rør til bad.
2014	Modernisering	Etablert nytt bad.
2010	Tilbygg	Hytta er påbygget med stue og 2 soverom.
2009	Modernisering	Felles privat grunnboret vann.
1997	Modernisering	Monter ny kjøkkeninnredning.
1990	Tilbygg	Hytta er påbygget.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Opplyst at hele taket er lagt om i 2010.
Det er enkelte steder hvor pappspiker er synlig gjennom shingel TG2.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er enkelte steder hvor pappspiker er synlig gjennom shingel TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak der hvor spikeren kommer gjennom taktekingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Det er ikke montert takstige til pipe.
Takrenner er ikke montert ved alle takflater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert takstige til pipe.
Takrenner er ikke montert ved alle takflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn må monteres.
Det bør etableres takrenner fra alle takflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1990 og 2010.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og dimensjonering av vegger for de ulike byggeår enn det er i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Deler av veggene har 70 mm bindingsverk.
Stedvis går trekledning ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

For å lukke avviket bør avstand mellom terreng og trekledning økes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det opplyses at loft/konstruksjon i gammel del av hytta er etterisolert. Det var ikke tilgang til loft på befaringsdagen, slik at loftet ikke er kontrollert. I tilbygg fra 2010 er det sperretak med skråhimling og ikke kaldloft. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

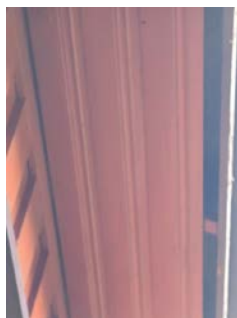
Det var andre krav til dimensjonering og isolering for byggeår enn det er i dag, slik at det påregnes avvik etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak utover å etablere tilgang til loft vurderes som nødvendige.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lufting i gesims i gammel del.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer med 2-lags glass er datert 2006 og 2008. Kobla vinduer er fra byggeår i 1969.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang fra 2024, samt veranda utenfor stue i tilbygget fra 2010.

Rekkverk på 100 cm ved inngang og 92 cm ved stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på 100 cm ved inngang og 92 cm ved stue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i imp tre ved verandaer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflater er fra byggeår, 1990 og 2010.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved måling med laser på betalingsdagen registreres det høydeforskjeller på 40 mm i stue/kjøkken samt vindfang i gammel del.

Det er 10 mm høydeforskjell på gulv ved trapp mellom gammel og ny del.

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 betalingsdagen registreres det høydeforskjeller på 40 mm i stue/kjøkken samt vindfang i gammel del.

Det er 10 mm høydeforskjell på gulv ved trapp mellom gammel og ny del.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å lukke avviken med høydeforskjeller, må det gjøres tiltak med oppretting. Dette vurderes som et tiltak som ikke må gjøres før hytta en gang skal renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

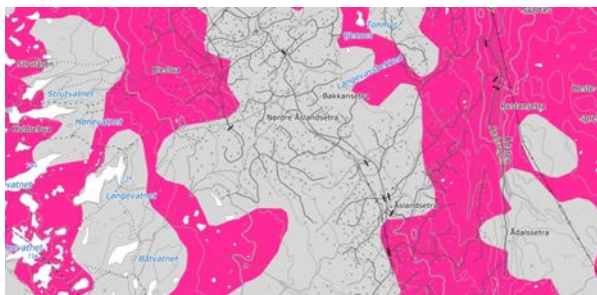
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder radonmålinger og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i gammel del.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Hytta har isolert stålpipes og vedovn.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Krypkjeller/rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp med 2 trinn mellom gammel og ny del.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Enkelte dører er fra 1969 og andre fra 2010.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:
Flislagt gulv med sluk.
Trepanel på vegger og i himling.
I rommet er bereder samt styringstavle for kvernpumpe montert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon er at eier hadde våtroms sertifikat da arbeidet ble utført i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel og vindu i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er ikke fall til sluk og lekkasjevann vil bli stående på gulvet før det går til sluk. For å lukke avviket må det etableres fall til sluk jfr krav for byggeår.
Forholdet vurderes at bør utbedres i forbindelse med renovering av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier har utført arbeid med membran selv da han ved etablering av våtrommet hadde våtroms sertifikat.

Det er ikke membran bak trepanel i våtsoner.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

I våtsonen ved servant samt utenfor dusjområdet er tettesjiktet utilstrekkelig utifra dagens krav. Basert på observasjoner er tettesjikt på vegger gitt TG 3 basert på følgende grunnlag:
Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen. Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skulter fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler fuktbelastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer.

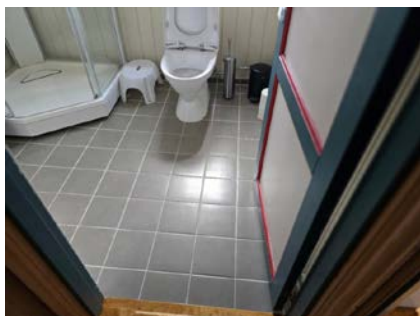
Tetting av rørgjennomføringer under servant bør gjennomføres for å unngå skader i bakenforliggende konstruksjoner.

I kostnadsestimatet er det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i de våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktkontroll under badegulv fra underliggende krypkjeller uten at det ble påvist unormale forhold.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Det er foretatt fuktkontroll under badegulv fra underliggende krypkjeller.



Bildet viser stubbeloft under våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert i eget rom i krypkjeller.

Deler av røropplegg er i kobber.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke montert vindus eller veggventiler i alle rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å lukke avviket må det etableres ventiler i rom som ikke har dette.

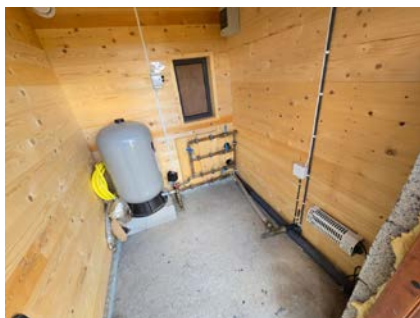
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank og samlestokker med 3 "kurser" ut er plassert i eget rom i krypkjeller.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i hytta.
Utstyret er ikke kontrollert.



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 forenklete 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.

El-anlegg fra 1997 og 2010 i følge eier.
Det er sikringsskap i teknisk rom.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befarings-
utover en visuell besiktigelse.

Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.

Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 Nytt anlegg i tilbygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring på deler av arbeidet foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja El-anlegg fra 1997 og 2010 i følge eier.

Det er sikringsskap i teknisk rom.

Kursoversikt i skap i vindfang mangler opplysninger.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.

Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.

Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kontroll og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skap på teknisk rom.



Skap i vindfang.

1 TO 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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 tilfredsstiller 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 varslere 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 sløkkeutstyr:

- 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

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969, 1990 og 2010.

Det kommer tidvis fukt inn i krypkjeller da hytta er fundamentert på fjell.

I tilbygg fra 2010 er det montert grunnmursplast på utvendig mur mot terreng.

Vurdering av avvik:

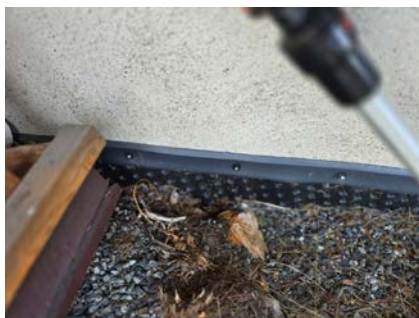
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Forholdet må følges med på.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Grunnmursplast på mur i tilbygget.-

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Original hytte er fundamentert med pilarer på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt og faller i hovedsak fra grunnmur.

Det er naturlig at overflatevann vil følge fjellet og er vanskelig å forhindre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er naturlig at overflatevann vil følge fjellet og er vanskelig å forhindre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er privat grunnboret brønn som deles med to andre hyttenaboer.

Avløpet er tilknyttet BLEVA.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/100 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, Teknisk rom, Bad, Stue, 4 Soverom, Bod, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

2 900 000

Fradrag for festet tomt

-

60 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Fradrag 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. 2 350	24.05.2019	Kr. 2 529	Kr. 60 000

Markedsvurdering

Hytte fra 1969 som er påbygget og oppgradert løpende siden byggeår.

Helårsvei frem og innlagt strøm, vann og avløp.

Fine helårs turområder i umiddelbar nærhet.

Kort avstand til blant annet Blestua, Borgens kiosk og Blefjell Lodge.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tonmyrvegen 112 ,3623 LAMPELAND 90 m² 2007 5 sov	27-06-2022	3 990 000	3 950 000		3 950 000	43 889
2 Åsland fjellgrend 43 ,3623 LAMPELAND 70 m² 1990 3 sov	13-11-2023	3 100 000	2 875 000		2 875 000	41 071
3 Åsland fjellgrend 33 ,3623 LAMPELAND 98 m² 1979 3 sov	05-11-2024	4 150 000	3 800 000		3 800 000	36 893
4 Blestølvegen 234 ,3623 LAMPELAND 88 m² 1961 3 sov	02-07-2023	2 650 000	2 650 000		2 650 000	30 114
5 Øvre Åslandsetervegen 22 ,3623 LAMPELAND 64 m² 1969 3 sov	30-06-2025	1 975 000	1 910 000		1 910 000	28 088
6 Øvre Åslandsetervegen 39 ,3623 LAMPELAND 57 m² 1982 2 sov	13-10-2024	1 650 000	1 750 000		1 750 000	27 344
7 Blestølvegen 110 ,3623 LAMPELAND 90 m² 1971 4 sov	28-04-2025	2 750 000	2 700 000		2 700 000	24 324

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

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	20 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Kostnader til vann og avløp samt kostnader til veivedlikehold:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 490 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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	100	4		104	30
Krypkjeller		20		20	
SUM	100	24			30
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang, teknisk rom, bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Bod	
Krypkjeller		Lagerrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Krypkjelleren har stedvis måleverdig høyde og er tatt med i arealoppstillingen. Himlingshøyden måles til 190-194,5 cm i de områder som er tatt med i arealer.

Det gjøres oppmerksom på at det er gjort en skjønnsmessig vurdering og måling av arealer i krypkjeller og at mindre avvik i arealer kan forekomme.

BRA-e i 1. etg gjelder bod/gammelt toalettrom ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mottatte tegninger er stemplet 1990 og stemmer ikke md dagens bruk. Det opplyses at det ikke foreligger ferdigattest på hytta. Usikkert hvilken del av hytta dette gjelder.
For mer info må det tas kontakt med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny veranda ved inngang.

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	98	22

Kommentar

Fritidsbolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

S-rom gjelder teknisk rom i 1. etg samt krypkjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	17	8	35	0	1000 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Tonmyrvegen 23	24.05.1969				24.05.2029		24.05.2068
Hjemmelshaver							
Myhre Trond							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i åpent skogsterreng ved Åslandsetra på Blefjell.
Det er fine turområder i umiddelbar nærhet.
Kost avstand til både Blestua, Borges kiosk og Blefjell Lodge.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Avløp til privat gråvannsanlegg fra kjøkken og øvrige steder med servant el.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er festet og ligger i lett skrånende.
Den er dels opparbeidet med gruset gårdsplass og plen/gressarealer.
For øvrig naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.10.1990		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.06.2021		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	24.05.1969		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	23.10.1990		Gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QW9437>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250114	

Selger 1 navn
Trond Myhre

Gateadresse	
Tonmyrvegen 23	

Poststed	Postnr
LAMPELAND	3623

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1969

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

56

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Norges byggmesterforbund

Polise/avtalnr.

15745

Document reference: 1305250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggmester Trond Myhre hadde våtromssertifikat da bad ble utført
Arbeid utført av	Byggmester Trond Myhre og Nøtterøy Rørservice, Slagen Elektriske

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble lagt nytt i nytt badrom
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kommunen forlangte at vi skulle tilknyttes Bleva
-------------	--

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bleva og Nøtterøy Rørservice utførte arbeidet med å legge inn vann og kloakk til badet
Arbeid utført av	Nøtterøy Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Slagen Elektriske har lagt opp all strømmen i hytta og Lampeland Elektriske utførte arbeid etter tordenvær
Arbeid utført av	Slagen Elektriske AS og Lampeland Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid av byggmester på egen hytte
Arbeid utført av	Byggmester Trond Myhre AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er regulert inn flere tomter i nærheten
-------------	---

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Foreligger ikke ferdigattest
-------------	------------------------------

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	To naboer er tilknyttet felles vannverk. Avtale at de kan gå inn i et eget kjellerrom for å slå på/av vannet. Egen strømmåler som viser forbruk i vannverket
-------------	--

Document reference: 1305250114

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Myhre	790f3bd2861e08109cbb4 076db3b50d7734c7931	29.09.2025 11:17:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250114

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

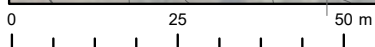
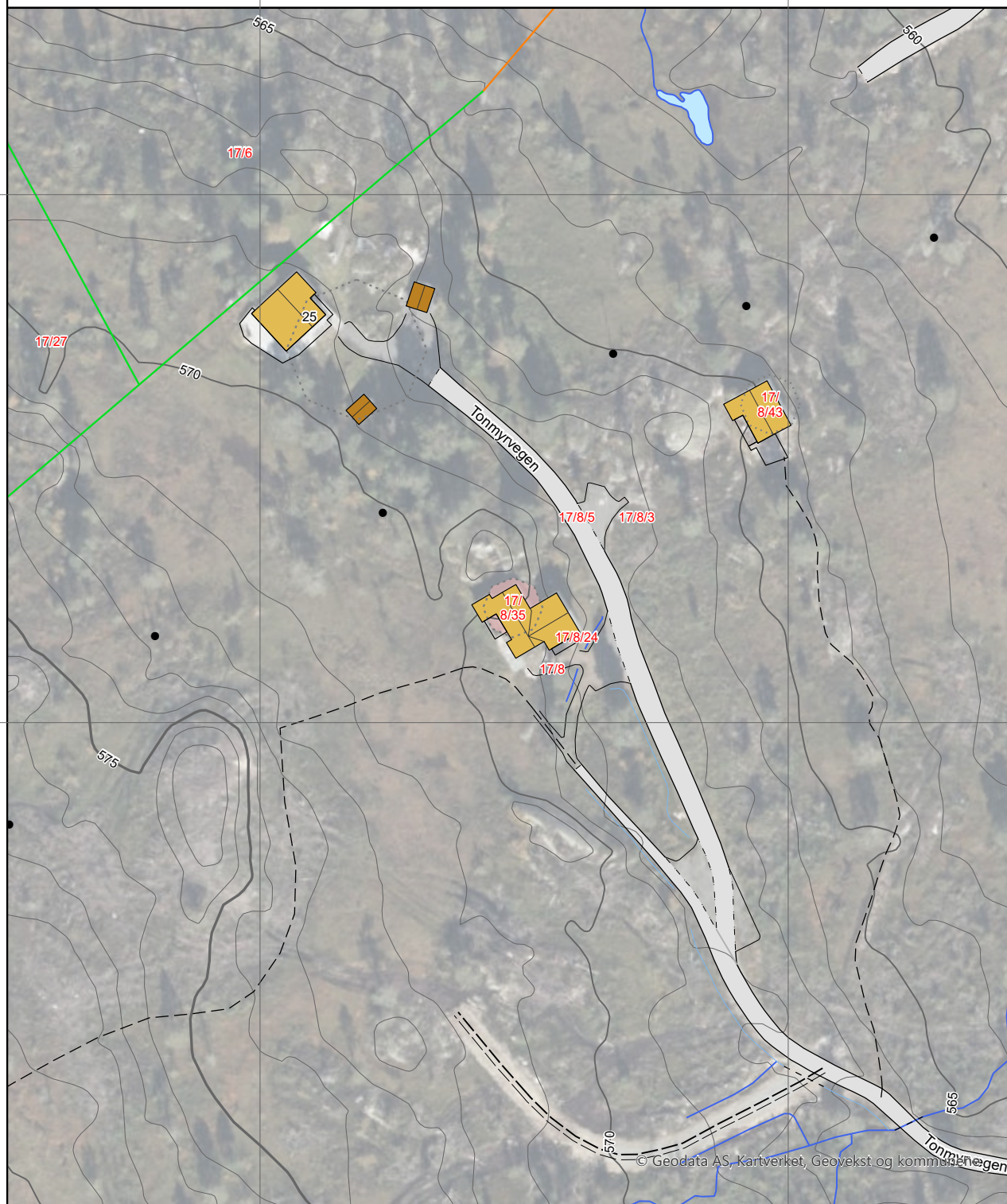
Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/17/8/35/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 8.9.2025



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

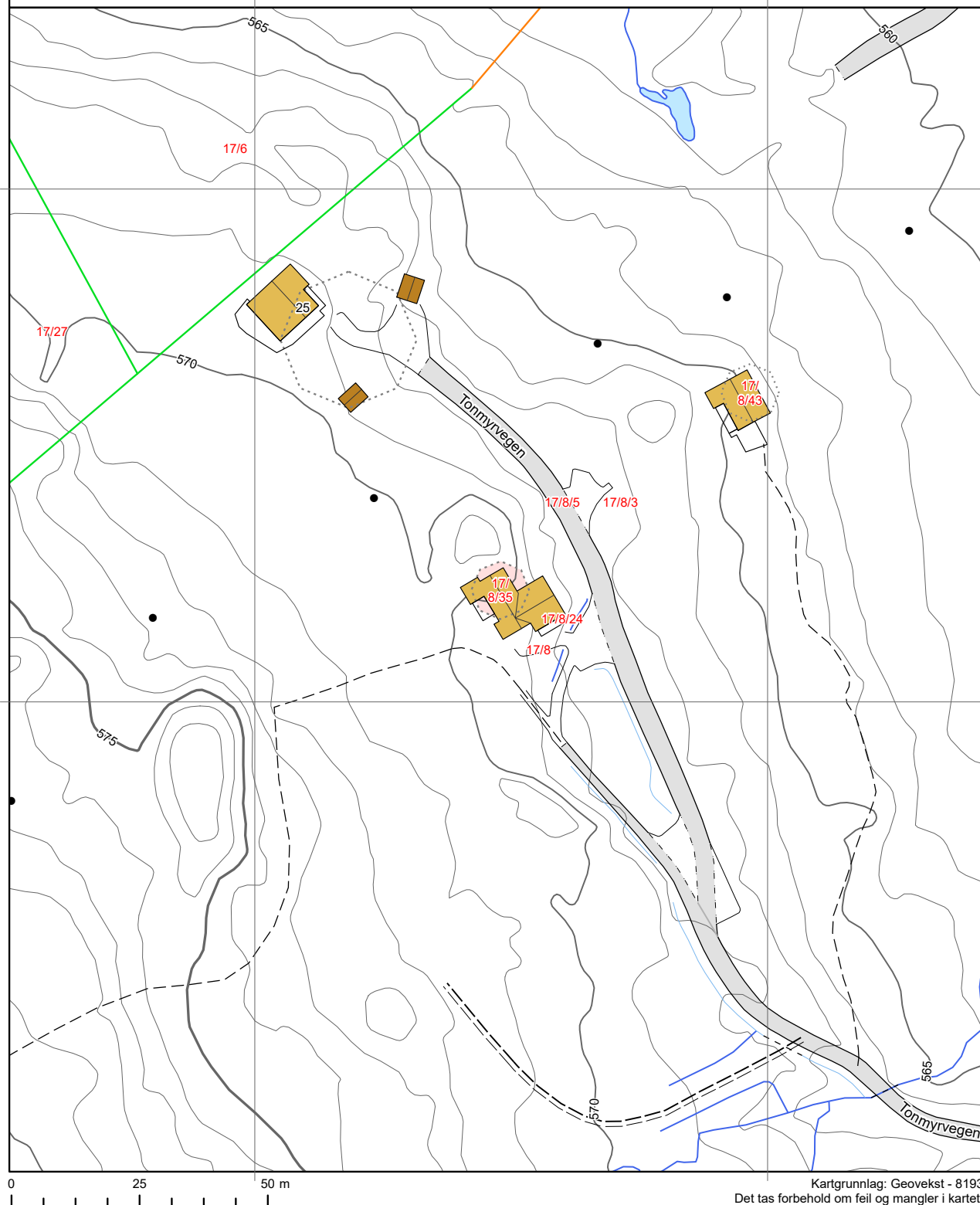
Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/17/8/35/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 8.9.2025



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

Skjønnel kr. 150,-

Avalkritt av dagbok nr. 629 19 70 (27/2)
Vedlegg til
Kongsberg sorenskriveri

Fest nr. 85.

Kontrakt om tomtefeste i planlagt område

Anders Lia -
Olav Lia eier av gnr. *14* bnr. *8*
fester bort til *Frank Myhre* ~~*Anders Lia*~~
hyttetomt nr. *40* påheftet plan for *Anders Lia*
Tomten er merket opp av partene i fellesskap
med *skun* i tomtens hjørner.

FESTEVILKAR:

Allment.

1. Den årlige leie utgjør kr. *300* 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 *99* 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 avviklet i stedet for å godta salg.

Terreng og skogsbehandling

6. Terrenget rundt hytta skal beholde sin utmarkskarakter 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 hyttmateriale 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 engangsbetrag 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:
- a. Hyttene skal ha mønetak med takvinkel mellom 15° og 25°. Maksimum høyde fra grunnmur til gesims skal være 2,5 m.
 - b. Hyttens yttervegger skal være av tre.
 - c. 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.
 - d. Fargen på taket skal være en variant av brunt eller grått.
 - e. 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. ... 14 bnr. 8..
..... i *Flesberg* herred.

Leieren bærer kostnadene ved tinglysinga.

Flesberg den *24* 5 19 *69*

Olav Raa
som eier

Anders Raa
Til vitne:

Grand Myhre
som leier

.....

.....

Vedlegg: Kartskisse og beskrivelse av området.

Beskrivelse av tomten (i tilfelle området er avgrenset i marken):

Tomten ligger i skogskelning.
FLESBERG SKOGUTVALG, 20/8.1969.
Kallik Fløistaker (sogn)
-form.

Det bemerkes at denne parcell ligger i det
området som Buskerud fylkestadskrets-
skole i sak nr. 393/1969 har godkjent for-
delt som byggetomter.

Flesberg jordskole, hampeland, den 27.10.1968
Oleav Bergan (sogn)

1/11



Plananalyse for teig av 3334-17/8/35

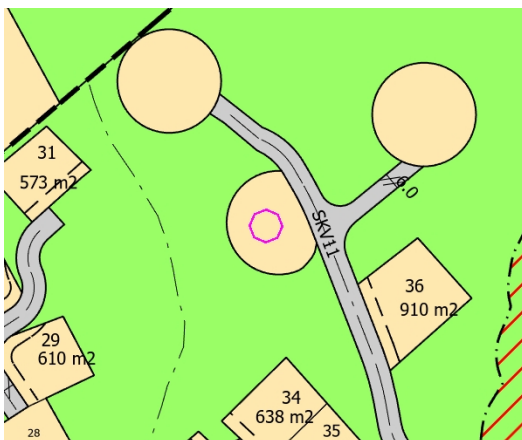


Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

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

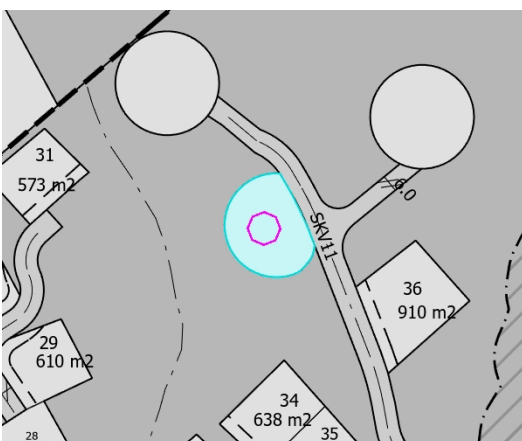


Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 2018006



Planid	2018006
Navn	Lie-Åsland
Type	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	17/06/2021
Planregister	Klikk her

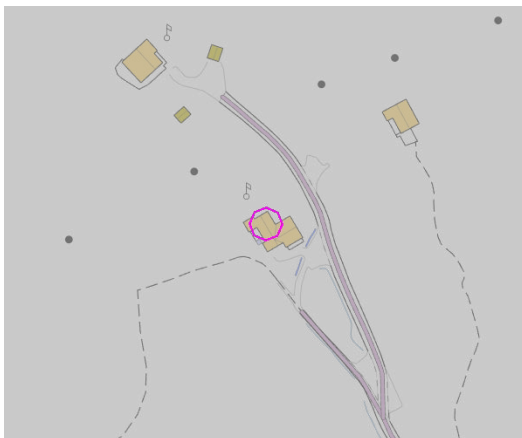
Delområder



Objtype	Reguleringsplan formålområde
Undertype	1121 - Fritidsbebyggelse - frittiliggende
Navn	BFF
Areal	89.9



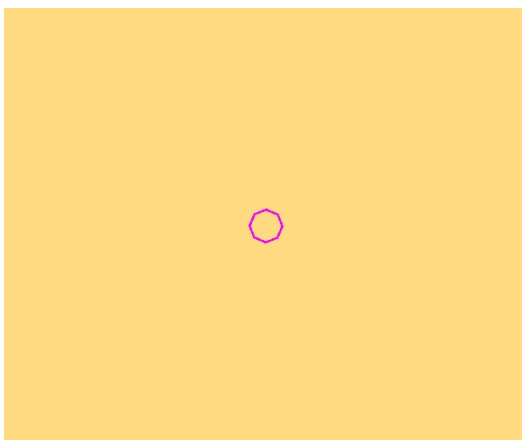
Kommuneplan - 2022005



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

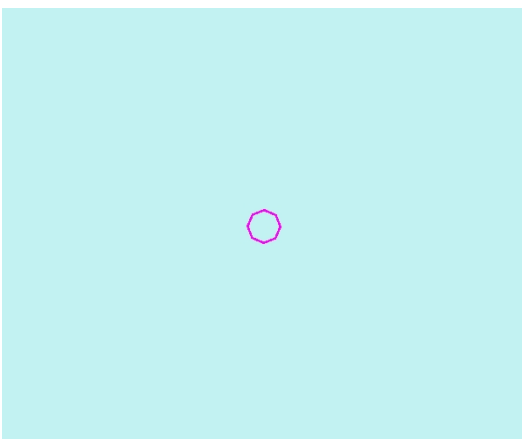


Kommuneplan - Kdpl-Blefjell



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	89.9
Status	1 - Nåværende



FLESBERG KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER

DETLALIREGULERINGSPLAN for
Lie - Åsland på Søndre Blefjell
Del av GNR. 17 / BNR. 8

Plan ID.:
2018006

Vedtatt av kommunestyret: 15.02.2024
Vedtatt av kommunestyret m/innsigelse: 17.06.2021
Forslag av: 14.05.2021
Revisjon: 10.11.2023

§ 1 AVGRENSING AV OMRÅDET

Det regulerte området er vist på plankart, datert 07.06.2023, med plangrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §12-5 og 12-6:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr. 1):

- Fritidsbebyggelse, frittliggende
- Skiløypetrase: (BST1-BST2)
- Annet uteopphold: (BAU1-BAU4)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr. 2):

- Kjøreveg: (SKV)
- Parkeringsplass: (SPA1-SPA6)

§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §12-5 nr. 5):

- Friluftsmål: (LF)

§ 2.4 Områder med hensynssoner (PBL § 12-6, jf § 11-8):

- Faresone for flom: H320_1, H320_2 og H320_3
- Faresone høyspenningsanlegg: H370_1
- Bevaring av kulturminne: H570_1

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 Dokumentasjonskrav

Drikkevann

- Før det gis tillatelse til å fradele tomt for fritidsbebyggelse, skal det foreligge en tilknytningsavtale som sikrer fremtidig fritidsbolig tilknytning til felles vannverk.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse (ferdigattest) skal fritidsboligen være tilknyttet plangodkjent vannverk.

Avløp

- Før det gis tillatelse til å fradele tomt for fritidsbebyggelse, skal det foreligge en tilknytningsavtale som sikrer fremtidig fritidsbolig tilknytning til fellesanlegget.
Det skal dokumenteres at avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og gjeldende forurensningsregelverk, samt vise til at det har kapasitet til å kunne motta den forventende mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen **før** tilknytning av avløpsvann.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse (ferdigattest) skal fritidsboligen være tilknyttet fellesanlegg for avløp i hht godkjent utslippstillatelse og kapasitet.
- De samme forhold gjelder for eksisterende fritidsboliger som skal tilknyttes fellesanlegget.

Kjøreveg

- Regulert kjøreveg være opparbeidet frem til boligen ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Flom

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor flomsoner, skal det redegjøres for hvordan bygge- og anleggsvirksomhet tar hensyn til flomfaren iht. § 9.1.

Plassering av jordkabler og ledninger

I de tilfeller hvor jordkabler eller ledninger ikke legges langs veger skal det dokumenteres i søknad om rammetillatelse at de ikke er i konflikt med myr, naturverdier eller trær.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminner

Hvis man under anleggsarbeid avdekker automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks opphøre og kulturminnemyndighetene varsles, jf. kulturminnelovens § 8.2.

§ 4.2 Vann- og avløp

Vann

Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes fellesanlegg for vann. Det tillates ikke etablering av nye brønner.

Eksisterende hytter med innlagt vann hvor det ikke installeres vannklosett, skal det installeres avløpsfritt biologisk toalett eller forbrenningstoalett.

Gråvannsutslipp fra eksisterende hytter uten innlagt vann som ikke går til felles avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning.

Avløp

Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes felles anlegg for avløp.

Det tillates ikke etablering av separate løsninger.

Krav om tilknytning til fellesanlegg gjelder også eksisterende hytter ved fornyelse av utslippstillatelse og ved oppgradering fra middels standard (gråvann) til høy standard (svartvann).

Eksisterende hytter med innlagt vann, skal kunne knyttes til felles ledningsanlegg/renseanlegg innen Bleva sitt rensedistrikt.

§ 4.3 Infrastruktur

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler, langs kjøreveger.

Vann- og avløpsledninger skal legges hovedsakelig i samme grøft. Det tillates mindre avvik/justeringer der dette viser seg hensiktsmessig og ikke medfører fare for forurensning eller kommer i konflikt med natur- og friluftsinnteresser. Nytt ledningsnett skal fortrinnsvis følge vei slik det er planlagt.

Eksisterende vann- og avløps trasé skal fortsatt benyttes.

Det kan tillates å legge jordkabler utenom kjøreveger, kun om det ikke er i konflikt med myr, naturverdier eller trær. I de områdene det må graves egne traseer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord eller påføring av opprinnelig vegetasjon, eller tilrettelegges som tursti.

Det skal tilstrebes å legge (EL og VA) felles traseer, spesielt i fbm vegger, dvs midt i vegen eller skulder.

§ 4.4 Overvannshåndtering

Uteområder skal ha permeable overflater der overflatevann skal infiltreres på egen tomt.

Veiledende for planområdet er at >10 mm per kvm etablert tett flate skal fordrøyes.

Grøfter og stikkrenner skal dimensjoneres for minimum 200 års hendelser og lede overflatevann mot eksisterende stikkrenner. Der flomveier krysser adkomstveier, skal det være lavbrekk på veibanen med stikkrenne dimensjonert til > 400mm.

Takvann skal ledes direkte ut i terrenget.

Det tillates ikke bygge- og/eller anleggsvirksomhet innenfor myrområder, eller aktivitet som på noen måte kan drenere eller redusere kvaliteten på myrområdene.

Kantvegetasjonen langs bekker skal bevares med en bredde på 5 meter på hver side.

§ 4.5 Vegetasjon

Det tillates ikke flatehogst innenfor planområdet.

§ 4.6 Utforming, plassering og materialbruk

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget/bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn bør unngås. Der terrenget er skrånende er det tillatt med underetasje/ kjeller. Oppfylling og nedsenkning i terrenget skal ikke avvike mer enn 1,5 meter fra opprinnelig terrengnivå.

Bygningene skal plasseres med møneretning langs høydekotene.

Fasadene skal utformes i trematerialer. I deler av fasade kan det brukes naturstein.

Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger.

Bygningene skal ha skråtak/saltak, med takvinkel mellom 18 og 34 grader.

Taktekking skal være torv, skifer, tre eller shingel.

Dersom det er behov for forstøtningsmur, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

§ 4.7 Gjerder og utstyr

Det tillates skigardsgjerde eller lignende, f. eks bakhonsgjerde (avskjær fra gran-/furu-stokk), på inntil 30 løpemeter.

Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

Oppsetting av parabolantennar skal i størst mulig grad unngås, eventuelt plasseres mest mulig skjermet i forhold til omgivelsene og da gjerne plasseres for felles bruk av flere enheter.

§ 4.8 Utendørs belysning

Utendørs belysning skal begrenses. Eventuelt utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg eller i takgesims og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt.

§ 5 Fritidsbebyggelse - Frittliggende

§ 5.1 Utnyttelse

På hver tomt for frittliggende fritidsbebyggelse kan det føres opp 1 (en) fritidsbolig, samt evt. garasje, annekse eller uthus, innenfor tomten. Totalt inntil 3 bygninger.

Grad av utnyttning i tråd med T-1459. Tillatt inntil / maks. BYA = 195 m² totalt for hver tomt.

Det kan oppføres inntil 2 separate bygg (uthus/annex/garasje) i tillegg til fritidsboligen, hver på maks BYA = 36 m². Disse skal ligge med maksimalt 6 m avstand til fritidsboligen.

Eventuelle separate bygg skal inngå i hver tomts totale BYA på 195 m².

Parkeringsplasser, 2 stk. pr. hyttetomt, regnes ikke med i maks BYA = 195 m².

Der terrenget tilsier at det er naturlig med underetasje eller kjeller, tillates dette.

§ 5.2 Høyder

For alle områder gjelder at hoveddelen av bygningen skal ha maksimal gesimshøyde (for hver enkelt fasade) 3,7 m og maksimal mønehøyde er 5,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For tomtene T67 – T74 tillates i tillegg bygging av oppløft/ramloft med maksimal gesimshøyde (for hver enkelt fasade) 4,4 m og maksimal mønehøyde 6,4 m. Oppløft kan være inntil 1/3 av takflaten. Oppløft/ramloft tillates ikke på hytter bygd med sokkeletasje/underetasje.

Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 0,6 m i bratt terreng, eller maksimalt 1 m over opprinnelig terreng.

§ 6 SKILØYPE: (BST_1-BST_2)

I de regulerte skiløypetrasèene skal det gjøres tiltak for å sikre en god løypetrase slik som hogst og terrengbearbeidelser i nødvendig bredde.

Løypetrasèene som er inntegnet på plankartet skal kunne justeres/fravikes på detalj-nivå hvis dette vil gi bedre terrengtilpasning når den opparbeides.

Ved fravik av regulert/inntegnet trase skal det dokumenteres at ny plassering ikke går på bekostning av andre interesser som: naturmangfolds-verdier, myrer, bekker, kulturminner og/eller uteoppholdsarealer.

§ 7 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL: (BAU_1, BAU_4)

Områdene skal brukes til felles uteoppholdsareal og skal være offentlig tilgjengelige. Det er tillatt å anlegge skilekområder, andre lekeområder og sette opp bord og benker.

§ 8 KJØREVEGER: (SKV)

Hovedatkomst SKV1, SKV10 og SKV23 skal ha maks. opparbeidet kjørebane på 6 meters bredde.

Øvrige atkomstveger skal ha maks. opparbeidet kjørebane inntil 4 meters bredde.

Der hvor kjørevegen krysser skiløypa skal det vektlegges prioritert fremkommelighet for skiløypen, og kjøreveg skal brøytes slik at det naturlig snødekke skal søkes opprettholdt lengst mulig av skisesongen. Det er ikke tillatt å strø/gruse vegen vinterstid i krysningpunktet for skiløype/kjøreveg.

Området skal være oversiktlige og det skal fremmes trafiksikre løsninger og frisikt for både kjøretøy og skiløpere i krysningpunkt.

§ 9 PARKERING: (SPA_1-SPA_6)

SPA-område skal brukes til parkeringsplasser.

§ 10 FRILUFTSOMRÅDER

Friluftsområdene skal driftes med tilpasning til friluftinteressene i området. Innenfor områdene avsatt til friluft er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper.

Turdrag/ turstier skal være naturtilpassete stier.

Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres med forsiktighet.

Enkle tekniske installasjoner kan anlegges i friluftsområdene.

§ 11 HENSYNSSONER – FLOMFARE OG HØYSPENTLINJE: H320, H370 og H570

H320:

Tiltak innenfor sonene må ikke forverre flom- og erosjonsfaren i bekkene. Det tillates ikke tiltak i eller ved vannstrengen som kan til-slamme bekkene i området.

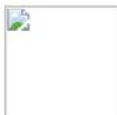
Bru eller kulvert over bekkene skal ha tilfredsstillende dimensjonering for å tåle flom.

Hensynssonene for flomfare skal være aktsomhetsområder ved tiltak i disse områdene

Det er tillatt å bygge i hensynssonene, men da må det vurderes avbøtende tiltak langs bekkene, f. eks. flomvoll eller flomvei.

H370: Faresone høyspenning. Høyspenningsledningen skal kunne legges i jordkabel med aktsomhetsområde ved anlegg. Dette er ikke angitt på plankartet. En eventuell nettstasjon skal lokaliseres i denne faresonen.

H570: Hensynssone kulturminne: Kullgropa, som ligger ved elva, på øya, nord i planområdet skal bevares i hht plankartets hensynssone: H570_1: Bevaring av kulturmiljø.



Flesberg kommune

Adresse Lampelandhagan 7, 3623

Telefon

Utskriftsdato: 09.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Flesberg kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3334 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 8 **Festenr.:** 35

Adresse: Tonmyrvegen 23, 3623 LAMPELAND

Referanse: 1305250114

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Årlig avgift	2735
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	756
Eiendomsskatt		4294

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Teknikk, plan og ressurs

Trond Myhre
Åsgårdstrandsveien 184
3153 Tolvsrød

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/945-	KFS	M88	29.01.2019

Tilsyn brann/fyringsanlegg i fritidsbolig 2019 (17/8/35)

Tilsynsadresse: Søre Ble, 3623 Lampeland

Gnr 17

Bnr 8, F 35

Skorstein: 2. stk oppført: ca 1969 Tegl og stålskorstein 2011

Antall pipeløp: 2

Rehabilitert: Ingen.

Ildsteder: 3 stk.: ca 1969 åpen peis og gammel koksovn og Jøtul 370 i 2011.

Rentbrennende ildsted: Ja.

Risiko feiing/ tilsyn: Vurdert til hvert 6 år.

Oppbevaring av brannfarlig væske/gass: 1 x 5 kg gass.

Rollag/Flesberg brann og feiervesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 28.01.2019 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Trond Myhre

For feiervesenet: Kim Frode Skifterud

Postadresse:	Telefon:	E-post adresse
Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland	31 02 20 00	postmottak@flesberg.kommune.no
Hjemmeside:	www.flesberg.kommune.no	www.facebook.com/flesberg.kommune

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten. Det blir også kontrollert røykvarslere, slukkeutstyr og rømningsveier.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert.
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt.
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

Anmerkning:

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Andre forhold:

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik, fyringsanlegg § 6.

- Eier/bruker av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. *(forskrift om brannforebygging § 11).*
- Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene med dørene lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom, samt ettersyn og vedlikehold. *(forskrift om brannforebygging § 7).*

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Avvik 1

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging, § 6

Kommentarer:

Mangler godkjent fastmontert stige/trinn på tak til begge skorsteiner. Eier sjekker takvinkel. Hvis takvinkel er over 15 grader må godkjent fastmontert stige/trinn må monteres til begge skorsteiner. Eventuelt takbru mellom skorsteinene.

Anmerkninger:

- Loft ikke tilgjengelig ved tilsyn. Eier må sjekke at skorstein står 23 cm fra bærende konstruksjon på loft.

Andre forhold:

- Slokkeapparat må på service eller byttes.
- Røykvarsler i ny stue del må monteres i tak.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd gir brann og feiervesenet en frist for retting av påpekte avvik til 01.03.2019.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Flesberg kommune

Kim Frode Skifterud
Feier



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



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: Tonmyrvegen 23
3623 LAMPELAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter**Telefon:** 975 54 903
E-post: harald.elveseter@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 viderefremidlet 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