

aktiv.



Bakkansetervegen 54, 3623 LAMPELAND

**Meget smakfull hytte fra 2020 på
en fantastisk fin utsiktstomt |
Flotte uteområder | 5 p-plasser |
Unik beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 600,-
Total ink omk.: Kr 7 678 600,-
Selger: Geir Arne Skau
Sunny Dinney

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 145/145 kvm
Tomtstr.: 1012.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 215
Oppdragsnr.: 1207250078

Meget smakfull hytte fra 2020 på en fantastisk fin utsiktstomt | Flotte uteområder | 5 p-plasser!

Meget smakfull hytte fra 2020 på en fantastisk fin utsiktstomt. Hytten ligger i den idylliske bygda Lampeland, som tilhører Flesberg kommune i Buskerud fylke. Hytten er vesentlig oppgradert i forhold til tilsvarende hyttemodeller i området og har en unik beliggenhet.

Hytten inneholder en romslig entré, moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, stor stue og TV-stue, 2 badrom, hvorav ett med tilgang til badstue. Her er det 5 gode soverom, fordelt på to etasjer. Det er en praktisk vaskerom i første etasje. Utgang fra kjøkken til en romslig terrasse på 35 kvm, og utgang til en romslig terrasse på 37 kvm fra stue.

Det medfølger 5 parkeringsplasser på egen gårdsplass.

Blefjell er kjent for sin naturskjønnhet og rolige atmosfære, noe som gjør det til et ideelt sted for en hytte.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Nabolagsprofil	80
Budskjema	97



Bakkansetervegen 54 ligger i den idylliske bygda Lampeland, som tilhører Flesberg kommune i Buskerud fylke.



Blefjell er kjent for sin naturskjønnhet og rolige atmosfære, noe som gjør det til et ideelt sted for en hytte.



Hytten er vesentlig oppgradert i forhold til tilsvarende hyttemodeller i området og har en unik beliggenhet.



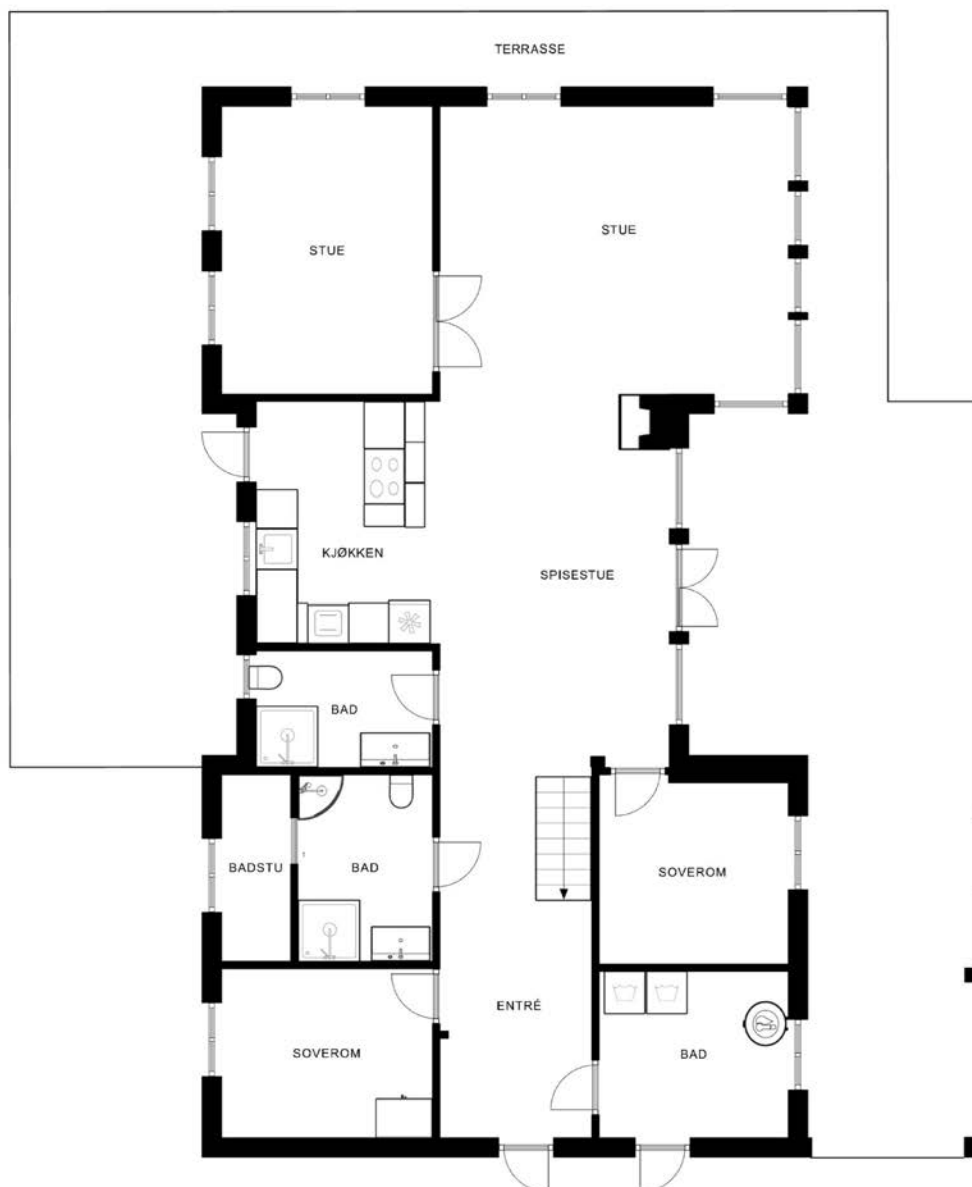
Området tilbyr et variert landskap med skog og åpne vidder, perfekt for friluftaktiviteter som fotturer og sykling om sommeren, og langrenn om vinteren.



Selv om hytten ligger i et rolig og tilbaketrukket område, er det fortsatt gode forbindelser til omkringliggende tettsteder.



Det medfølger 5 biloppstillingsplasser på egen eiendom.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Delikat, Slett kjøkkeninnredning med kompositt benkeplate. Det er adkomst til en romslig terrasse fra kjøkken.



Her er det mye benkeplass til matlaging, og lagring i skuffer og skap.



Det er avsatt plass til kjøleskap i innredningen.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk koketopp med integrert ventilator, stekeovn, vinskap, frysenskap og oppvaskmaskin.



Romslig entré. Her er det god plass til å ta av seg yttertøy og sko.



Her kan man nyte utsikten under gode måltider.



Spisestue.



Hytten varmes opp av gass peis.



Pen stue med god plass til sofamøblement.



Fra stuen kan man nyte utsikten.



Stuen er i åpen løsning til kjøkken.



Stue.



Det er utgang til en romslig terrasse på ca. 35 kvm fra kjøkkenet.



Her er det god plass til bålpanne, bord med benker og annet utemøblement.



Fra spisestue er det ankomst til en romslig terrasse på ca. 37 kvm.



Terrassen er gjerdet inn med skifer mur og har tilgang til en overbygget jacuzzi med nydelig utsikt.



Koselig TV-stue med god plass til sofamøblement og TV-bord.



Stue.



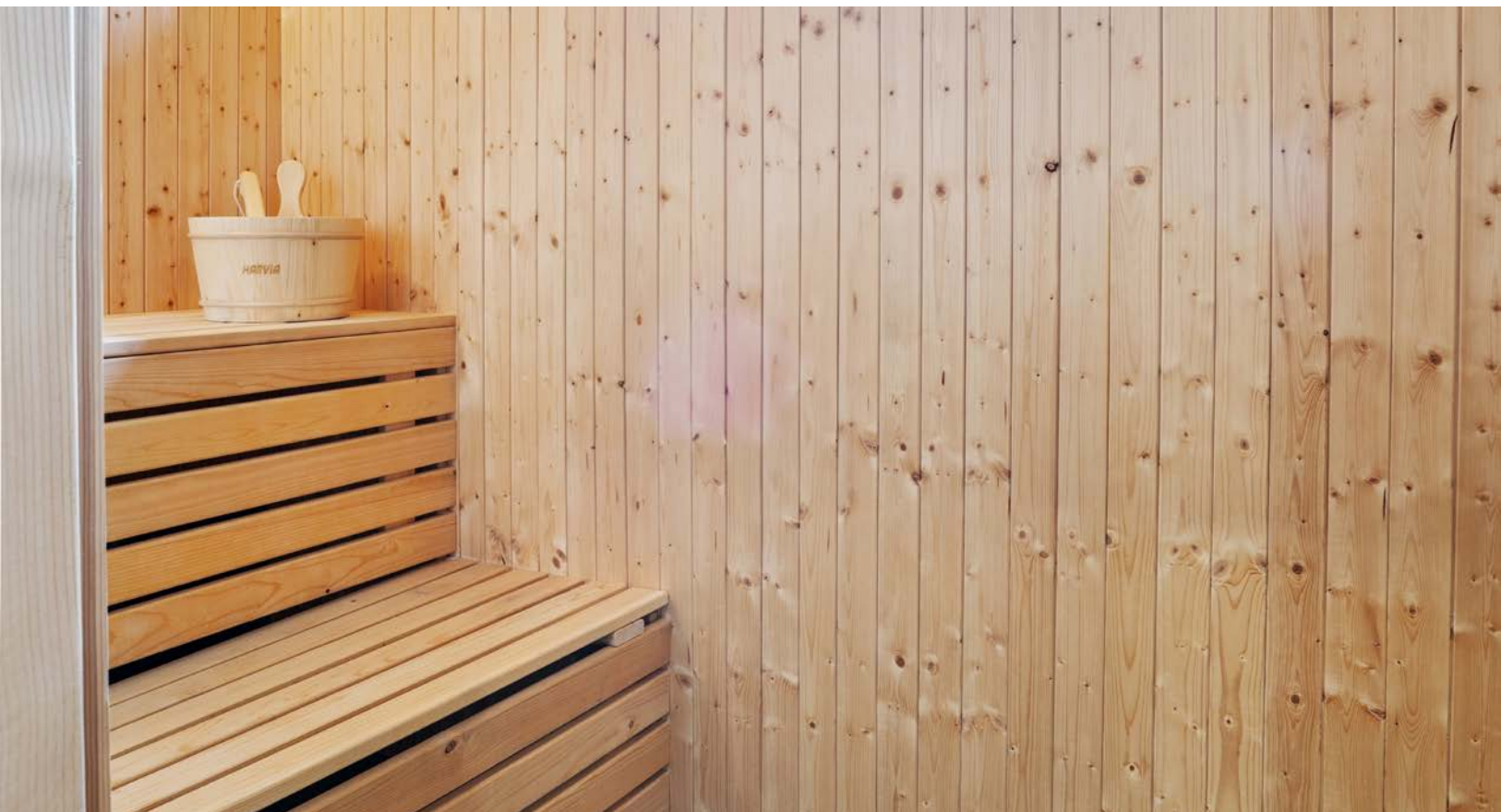
Hytten har 5 gode soverom, fordelt på to etasjer.



I første etasje er det 2 soverom.



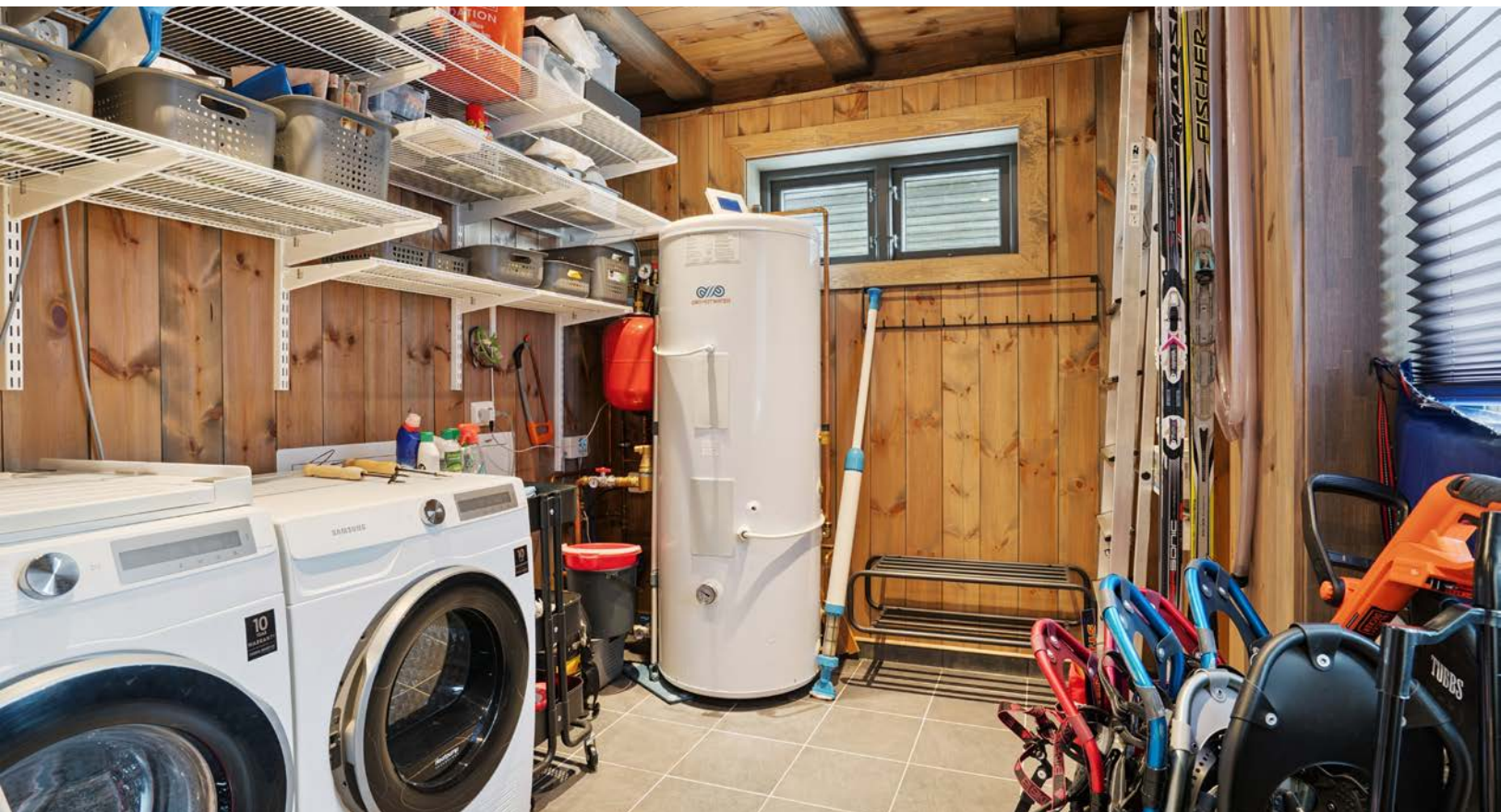
Flislagt baderom med gulvvarme og downlights. På badet er det adgang til hyttens badstue.



Badstue.



Flislagt baderom ved kjøkken med gulvvarme og downlights, og utstyrt med nedfelt servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og regnfallsdusj i dusjhjørne med dusjvegger.



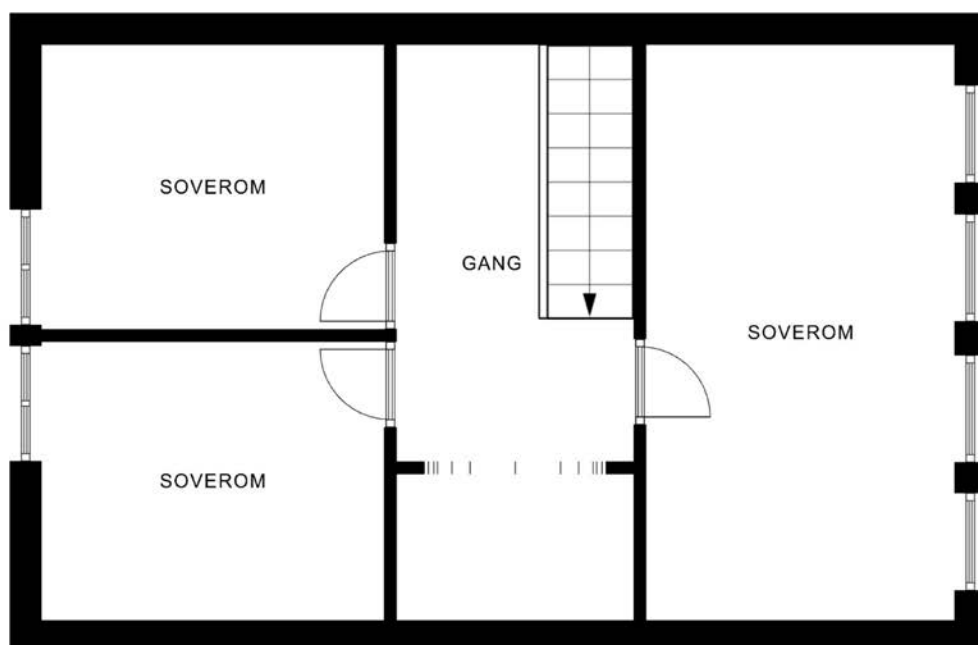
Vaskerom med flisbelagt gulv med sluk og downlights. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.



Koselig gang med alkove med plass til 120 cm madrass.



Gang.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Soverom med pen utsikt.



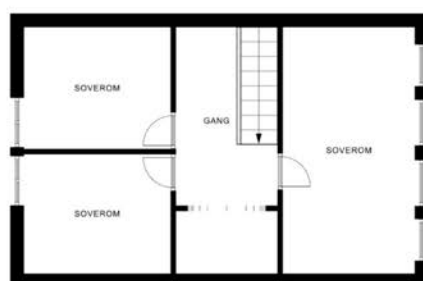
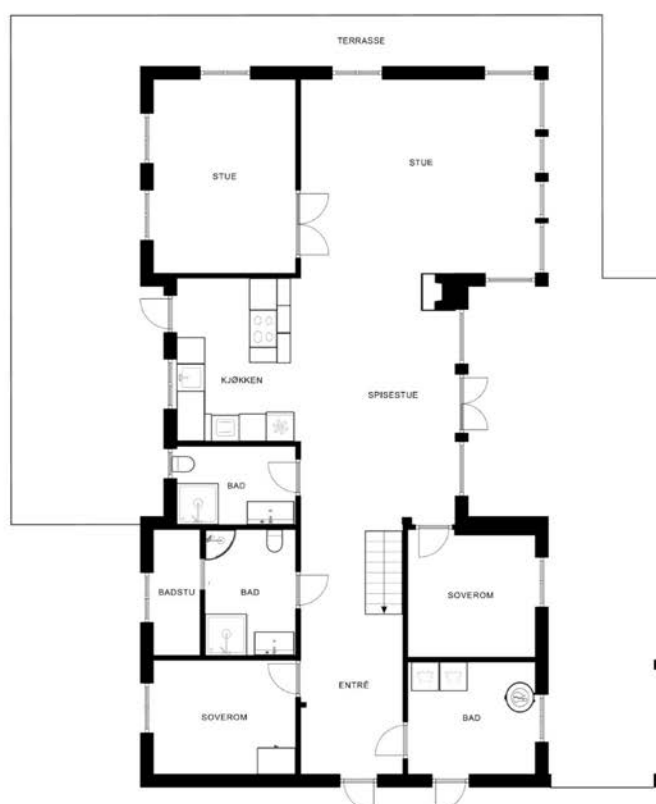
i 2.etasje er et 3 gode soverom.



Soverom.



Soverom.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 115 m² Entré, kjøkken, stue, TV-stue, 2 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom.

BRA-i: 30 m² Gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse.

35 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og

BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovligheter - Byggetegninger:

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takst-ingeniør ser at boligen mangler rømningsvei. Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger. Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1012.1 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt, gruset gårdsplass, terrasse med skifer m.m.

Beliggenhet

Bakkansetervegen 54 ligger i den idylliske bygda Lampeland, som tilhører Flesberg kommune i Buskerud fylke. Blefjell er kjent for sin naturskjønnhet og rolige atmosfære, noe som gjør det til et ideelt sted for en hytte.

Området tilbyr et variert landskap med skog og åpne vidder, perfekt for friluftaktiviteter som fotturer og sykling om sommeren, og langrenn om vinteren. Blefjell gir ekstra muligheter for ski- og friluftsopplevelser. Det er korte avstander til det du måtte trenge for et komfortabelt og aktivt hytteliv: skiløyper, alpinbakker, tumurligheter og dagligvare.

Nærmeste langrennsløype finner du like ved hytta og her er det preparert ikke mindre enn 197 km med løype innenfor 15 km.

Blefjellsheisen (alpint) er heller ikke langt unna, kun 6 min med bil fra hytten. Når snøen ikke troner over fjelltoppene, og bakken er bar, finnes det flotte gåturer i nærområdet. Det er godt utbygget sti som strekker seg hele veien mot Bletoppen, Store Ble, m.m. Dette er naturligvis skiløype om vinteren igjen. For nærmere informasjon se gjerne - www.bleloyper.no

Selv om hytten ligger i et rolig og tilbaketrukket område, er det fortsatt gode forbindelser til omkringliggende tettsteder. Blefjell Lodge har en selvbetjent butikk samt at Lampeland har lokale butikker og servicetilbud, og det er kort vei til Kongsberg, hvor man finner et bredt spekter av fasiliteter, kulturelle tilbud og ett større alpinalegg enn man har på Blefjell. For nærmere informasjon se gjerne - <https://www.blefjell-lodge.no/> .

Bare en kort spasertur unna hytten ligger Blestua, her blir det servert både mat og øl/vin, samt selger dem basisvarer i tillegg. For nærmere informasjon se gjerne - <https://blestua.com/> .

Hvis du søker etter et sted for helgeturer eller ferieopphold, tilbyr Bakkansetervegen 54 en flott base for å utforske og nyte den vakre naturen på Blefjell.

Med omtrentlig to timer reisevei fra både Oslo og Vestfold har en praktisk reiseavstand for mange.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Adkomst til eiendommen via avkjøring til Blefjell vis Søndre Ble, videre over på Blestølvegen før man tar av til Bakkansetervegen. Fra denne grusveien følger man veien helt frem til eiendommen. Eiendommen vil være på din høyre side.

Bebyggelsen

Spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Gunnar Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget ble oppført i 2020. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Hytten oppført med tidstypiske byggemetoder.

Grunn og fundamenter består av støpt dekke på grunn. Dreneringen er fra 2020.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader har stående bordkledning og tømmerkonstruksjon.

Taktakkingen er av torv. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er i stål/blekk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer er malte trevinduer med 3-lags glass. Dører er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Terrasse på ca. 37 kvm med overbygget jacuzzi.

Terrasse på ca. 35 kvm med adkomst fra kjøkken.

Terrassene er belagt med skiferfliser.

Våtrom/vaskerom er ikke bygget som våtrom etter tek.17 og det må påregnes oppussing/rehabiliteringer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Generell

Beskrivelse: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med flisbelagt gulv med sluk i gulv, panel på vegger og i tak. Downlights. Det er VVB og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet er ikke bygget som våtrom, ikke membran på vegger/uegnet materialer i våtsoner, ikke tilstrekkelig fall til sluk, vaskemaskin/tørketrommel plassert over sluk/ ikke tilgang til sluk i daglig bruk etc.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Beskrivelse: Fasade/kledning har stående bordkledning og tømmerkonstruksjon.

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført eller FDV dokumentasjon på materialer som er benyttet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Beskrivelse: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen på hems, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc. Dette er kun målt på hems.

Innvendig > Innvendige trapper:

Beskrivelse: Boligen har tretrapp.

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Ikke synlig membran i sluk. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Usikkert bruk av type membran etc

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er utført andre undersøkelser med fuktsøker uten å avdekke unormale forhold.

Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Ingen dokumentasjon på våtrommet. Usikkert bruk av type membran etc.

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er utført

andre undersøkelser med fuktsøker uten å avdekke unormale forhold.

Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er utført andre undersøkelser med fuktsøker uten å avdekke unormale forhold.

Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Beskrivelse: Grått glatt kjøkken med kompositt benkeplate. Integrert keramisk koketopp med integrert ventilator, komfyr og vinskap. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Beskrivelse: Automatsikringer, skap plassert i tek. rom.

Avvik: Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hytten ble kjøpt i 2020.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 115 kvm: Entré, kjøkken, stue, TV-stue, 2 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom.

Hems:

BRA-i 30 kvm: Gang og 3 soverom.

Terrasse- og balkongareal:

TBA 37 kvm: Terrasse.

TBA 35 kvm: Terrasse.

Meget smakfull hytte med lite bruksslitasje på en fantastisk fin utsiktstomt Høy standard på materialvalg og inventar.

Standard

Kjøkken:

Delikat, slett kjøkkeninnredning i første etasje med kompositt benkeplate som man kan sette varme kjeler på. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk koketopp med integrert ventilator, stekeovn, vinskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til kjøleskap i innredningen. Her er det mye benkeplass til matlaging, og lagring i skuffer og skap. Det er utgang til en romslig terrasse på ca. 35 kvm.

Bad ved kjøkken:

Flislagt baderom ved kjøkken med gulvvarme og downlights. Badet er utstyrt med en grå glatt innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og regnfallsdusj i dusjhjørne med dusjvegger.

Bad:

Flislagt baderom med gulvvarme og downlights. Badet er utstyrt med en grå glatt innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og regnfallsdusj i dusjhjørne med dusjvegger. På badet er det adgang til hyttens badstue.

Badstue:

Badstue med badstuovn.

Vaskerom:

Vaskerom med flisbelagt gulv med sluk og downlights. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Trepanel, tømmervegger og fliser.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Hytten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 170/120 liter.

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2020. Sikringsskap er plassert i tek. rom.

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.

Hvitevarer

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

Når det gjelder lamper, type skrudd fast, som følger med kjøp av hytten gjelder:

- 2 stk taklamper over spisebord, Northern Heat Brass Large, pris per stk 12.990,- totalt: 25980,-
- 2 stk taklamper over sofa, Northern Heat Brass Small, pris per stk 9.990,- totalt: 19980,-
- 2 stk taklamper over kjøkkenbenk, Northern Dokka, pris per stk 2690,- totalt: 5380

Fastskrudde ting som ikke følger med ved kjøp av hytten:

- 2 Hang-it-All fra Vitra som er i gangen, disse koster 3490,- per stk.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det medfølger 5 biloppstillingsplasser på egen eiendom.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hytten varmes opp av gasspeis og elektriske varmekabler i gulvene i alle rom i 1. etg.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket hytten vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 3 239

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon: kr 2735,00

Branntilsyn, feiing: kr 504,00

Eiendomsskatt: kr 9339,00

Totalt: kr 12578,00

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt

Kr 9 339

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er avsatt eiendomsskatt på 3 promille i Flesberg kommune, medregnet i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Eiendommen har ikke pliktig medlemskap av noe velforening, men har bidratt frivilling til kjøring av skispor etc.

For mer informasjon, se www.bleloyper.no

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Blefjell vann og avløp AS. Hytteeiere betaler en årlig avgift for avløp til Blefjell vann og avløp AS. Pr. 2025 var årsavgiften ca. kr. 8 750,-.

For mer informasjon, se www.bleva.no

Tilbud 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 215 i Flesberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3334/17/215:

12.03.1867 - Dokumentnr: 900028 - Utskifting

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1867 - Dokumentnr: 900032 - Utskifting

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1925 - Dokumentnr: 900128 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1932 - Dokumentnr: 990009 - Skjønn

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1955 - Dokumentnr: 990005 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Flesberg elverk
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1959 - Dokumentnr: 358 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Rettighetshaver: NVE
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ny rettighetshaver:
STATKRAFT SF 962986277

Diverse påtegning
Bestemmelse om årlig erstatning er slettet da beløpet er
innløst
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ny rettighetshaver:
STATKRAFT ENERGI AS

11.08.1960 - Dokumentnr: 902148 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Asker og Bærum kraftselskap
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1970 - Dokumentnr: 482 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1977 - Dokumentnr: 1314 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1981 - Dokumentnr: 1596 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:33
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1983 - Dokumentnr: 5355 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1985 - Dokumentnr: 1930 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:37

Bestemmelse om parkeringsplass

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1985 - Dokumentnr: 1932 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:38

Bestemmelse om parkeringsplass

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1986 - Dokumentnr: 6568 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om parkeringsplass

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1991 - Dokumentnr: 4253 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7 Fnr:29

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1991 - Dokumentnr: 4339 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:1 Fnr:74

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1992 - Dokumentnr: 4659 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:1 Fnr:43

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1992 - Dokumentnr: 5233 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7 Fnr:28
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1997 - Dokumentnr: 6441 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:16 Bnr:1 Fnr:31
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2000 - Dokumentnr: 2711 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2001 - Dokumentnr: 5780 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:16 Bnr:1 Fnr:29
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2002 - Dokumentnr: 5720 - Jordskifte
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2005 - Dokumentnr: 1800 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:16 Bnr:1 Fnr:24
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2007 - Dokumentnr: 368033 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:86
Gjelder ved Borge Fjellhandel og Camping
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2007 - Dokumentnr: 899713 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:92
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2007 - Dokumentnr: 938951 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:16 Bnr:3 Fnr:20
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om avgift
Kan kun overdras/pantsettes sammen med gnr 16, bnr 3, fnr 20 i Flesberg kommune.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2008 - Dokumentnr: 300624 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:91
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2016 - Dokumentnr: 511474 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7 Fnr:23
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2018 - Dokumentnr: 1685145 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:192
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2018 - Dokumentnr: 1685145 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:192
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2018 - Dokumentnr: 1685145 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:192
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2020 - Dokumentnr: 2407817 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3334 Gnr:17 Bnr:7
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 422827 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3050 Gnr:17 Bnr:215

Servituttene omhandler bestemmelse om veg, parkering, vann/kloakk, adkomstrett, jordskifte, elektriske kraftlinjer, registrering av grunn og omnummerering ved

kommuneendring. Tomten var før festet, men pr. dags dato er den eid.

- Det er rett til å parkere biler på felles parkeringsplasser ved Usikten Borge camping.
- Det er rett til vann, kloakk og adkomstvei over eiendommen Gnr. 17 Bnr. 7.
- Festekontrakten er slettet og berører ikke tredjemannsrettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for fritidsbolig på eiendommen datert 31.10.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Vann: Privat vennverk. Blefjell Vann og Avløpsselskap AS.

Avløp: Privat septikk. Blefjell Vann og Avløpsselskap AS.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av hytten og kan avtales med grunneier. Selger mener dem har betalt 1500,- per sesong for denne tjenesten. Det brøytes ellers langs hovedveien helt opp til toppen av Bakkansetervegen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel KP_Flesberg (plan-ID 2022005), med ikrafttredelse 25.04.2024. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan Blefjell (plan-ID Kdpl-Blefjell), ikrafttredelse 27.06.2005, hvor et areal på 1012.2 kvm er avsatt til senterområde.

Følger reguleringsplan Blestua - Borges kiosk (plan-ID 2011004). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til fritidsbebyggelse, ikrafttredelse 07.04.2011

I henhold til reguleringsplanen ligger en del av eiendommen innenfor fritidsområde og et fareområde for høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 600 (Omkostninger totalt)

204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 694 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 697 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 600

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Kommunal informasjon

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 045,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler bistås av

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

16.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Bakkansetervegen 54, 3623
LAMPELAND



FLESBERG kommune



gnr. 17, bnr. 215

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 11483-1852

Referansenummer: DW4465

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Bygget er oppført i 2020 og er med det ca. 5 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggeteknikker.

Våtrom/vaskerom er ikke bygget som våtrom etter tek.17 og det må påregnes oppussing/rehabiliteringer. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvisit.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Fasade/kledning har stående bordkledning og tømmerkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Terrasse på ca. 37 m² med overbygget jacuzzi.

Terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra kjøkken.

Terrassene er belagt med skiferfliser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har gass peis.

Boligen har tretrapp.

Grå profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med flisbelagt gulv med sluk i gulv, panel på vegger og i tak. Downligts. Det er VVB og opplegg for vaskemaskin samt plass

til tørketrommel.

Bad 1.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Grå glatt innredning.

Veggene har fliser. Taket har panel. Downligts.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad mot kjøkken.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Grå glatt innredning.

Veggene har fliser. Taket har panel. Downligts.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Grått glatt kjøkken med kompositt benkeplate. Integrert keramisk koketopp med integrert ventilator, komfyr og vinskapp. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstue med badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 170/120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i tek. rom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2020. Ukjent drenering/type drenering.

Støpt dekke på grunn.

Tomt som er opparbeidet rundt boligen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2020.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	145 m ²
Totalpris	7 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 550 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

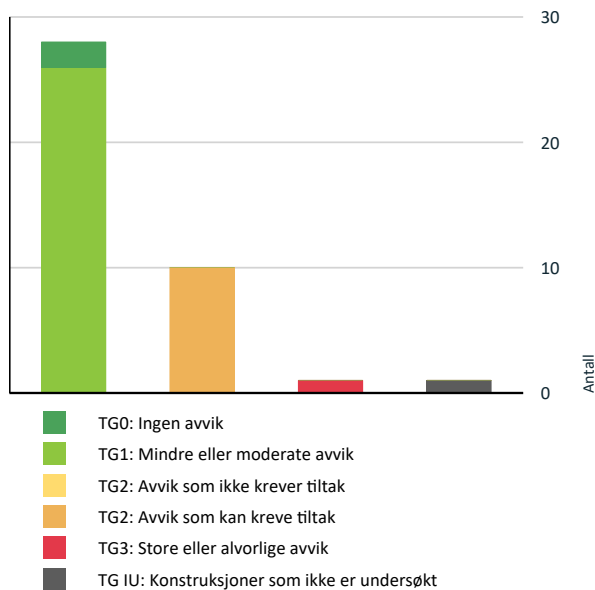
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

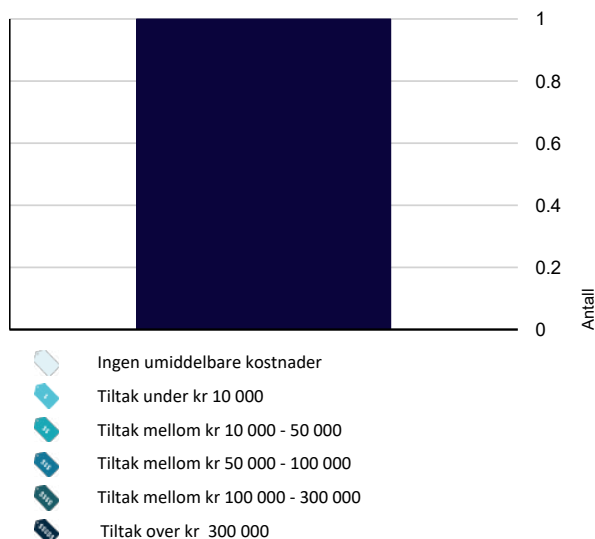
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2020

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning og tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført eller FDV dokumentasjon på materialer som er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må foreligge dokumentasjon. Prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av skjulte konstruksjoner. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Tilstandsrapport



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 37 m² med overbygget jacuzzi.

Terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra kjøkken.

Terrassene er belagt med skiferfliser.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell igjennom boligen på hems, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

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.

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc. Dette er kun målt på hems.

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.

Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

1 TG 1 Radon

Ut fra ferdigattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gass peis.

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Sikring må utføres pga. sikkerhet, sikker adgang etc. Person skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.



1 TG 1 Innvendige dører

Grå profilerte dører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad 1.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Grå glatt innredning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Downligts.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra terskel. Internfall i dusjonen på ca. 10 mm fall 50 cm fra sluk målt et sted. 1:50 fall.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ikke synlig membran i sluk. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Usikkert bruk av type membran etc

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Membran (våtromsmembran): Membranen er en viktig del av våtrommet og beskytter mot fuktgjennomtrenging. Hvis membranen er korrekt installert og ikke har blitt skadet, kan den vare ca. 20 år. Dokumentasjon må foreligge for å lukke avviket i NS3600. Det må foreligge dokumentasjon, prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av skjulte konstruksjoner. Ved feil oppbygging eller bruk av produkter samt produkter som ikke er tilhørende til hverandre kan dette nedkorte levetid/brukstid samt gi økt fare for vannskader.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er utført andre undersøkelser med fuktsøker uten å avdekke unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser anbefales.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad mot kjøkken.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Grå glatt innredning.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Downligts.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra terskel. Internfall i dusjonen på ca. 10 mm fall 50 cm fra sluk målt et sted. 1:50 fall.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen dokumentasjon på våtrommet. Usikkert bruk av type membran etc

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Membran (våtromsmembran): Membranen er en viktig del av våtrommet og beskytter mot fuktgjennomtrenging. Hvis membranen er korrekt installert og ikke har blitt skadet, kan den vare ca. 20 år. Dokumentasjon må foreligge for å lukke avviket i NS3600. Det må foreligge dokumentasjon, prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av skjulte konstruksjoner. Ved feil oppbygging eller bruk av produkter samt produkter som ikke er tilhørende til hverandre kan dette nedkorte levetid/brukstid samt gi økt fare for vannskader.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er utført andre undersøkelser med fuktsøker uten å avdekke unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser anbefales.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med flisbelagt gulv med sluk i gulv, panel på vegger og i tak. Downligts. Det er VVB og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er ikke bygget som våtrom, ikke membran på vegger/uegnet materialer i våtsoner, ikke tilstrekkelig fall til sluk, vaskemaskin/tørketrommel plassert over sluk/ikke tilgang til sluk i daglig bruk etc.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Om våtrommet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Om våtrommet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er utført andre undersøkelser med fuktsøker uten å avdekke unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Grått glatt kjøkken med kompositt benkeplate. Integrert keramisk koketopp med integrert ventilator, komfyr og vinskap. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales montering av lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje hvor konsekvensen kan være stor samt gi store følgeskader.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med badstuovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 170/120 liter.



ⓘ TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer, skap plassert i tek. rom

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 el-tilsynsrapport 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.

2020

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?

Nei

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, brannpilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja

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 MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.



TG 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.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av

Tilstandsrapport

byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020. Ukjent drenering/type drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn.

TG 0 Terrengforhold

Tomt som er opparbeidet rundt boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2020.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

145 m²/145 m²

Fritidsbolig: Entré, 5 Soverom, 2 Bad, Badstue, Kjøkken, Stue, TV-stue, Vaskerom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 550 000

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

7 500 000

Konklusjon markedsverdi

7 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter taksmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Taksmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ystingsvegen 24 ,3623 LAMPELAND 36 m² 2025 4 sov	17-01-2025	3 190 000	3 125 500		3 125 500	86 819
2 Søre Blevegen 890 ,3623 LAMPELAND 56 m² 1965 3 sov	09-02-2025	2 450 000	2 550 000		2 550 000	42 500
3 Søre Blevegen 813 ,3623 LAMPELAND 88 m² 1976 4 sov	08-10-2023	3 500 000	3 600 000		3 600 000	40 909
4 Grønnehovdvegen 67 ,3623 LAMPELAND 86 m² 1964 3 sov	21-06-2020	2 700 000	3 450 000		3 450 000	40 116
5 Åsland fjellgrend 33 ,3623 LAMPELAND 98 m² 1979 3 sov	05-11-2024	4 150 000	3 800 000		3 800 000	36 893
6 Bakkansetervegen 62 ,3623 LAMPELAND 189 m² 2016 8 sov	17-09-2024	7 500 000	7 100 000		7 100 000	36 041
7 Blestuevegen 31 ,3623 LAMPELAND 109 m² 1962 3 sov	29-11-2020	3 290 000	3 250 000		3 250 000	29 817
8 Søre Blevegen 772 ,3623 LAMPELAND 101 m² 1962 4 sov	10-10-2016	2 690 000	2 690 000		2 690 000	26 634

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

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 510 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 900 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 550 000
--	------------	------------------

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

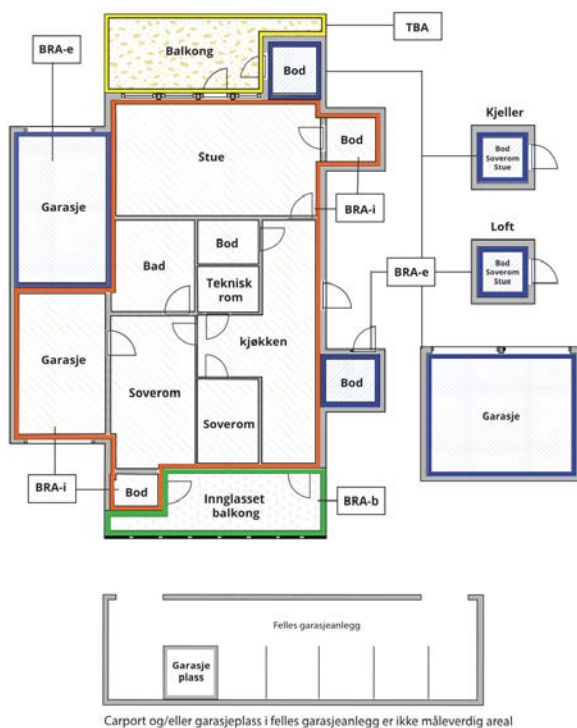
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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)		
1 Etasje	115			115	
Hems	30			30	
SUM	145				
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Badstue, Bad 2, Kjøkken, Stue, TV-stue, Vaskerom		
Hems	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Fra 01.01.2024 glider nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert

av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger. Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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	145	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	17	215		0	1012.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkansetervegen 54

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Blefjell, kort avstand til skiløyper, alpint, turområder, lokal kro m.m.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Tilknytning vann

Privat tilknyttet

Tilknytning avløp

Privat septikk

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Naturtomt, gruset gårdsplass, terrasse med skifer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 369 350	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmeidler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250078	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sunny Dinney	Geir Arne Skau
Gateadresse	
Bakkansetervegen 54	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1207250078

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207250078

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Document reference: 1207250078

Tilleggskommentar

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: 1207250078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunny Dinney	22354444a969c9f292295 39224c088ea6d5179de	11.09.2025 12:18:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Arne Skau	9aec5a924edfdb5d79ed dfce7d34b710652a0926	11.09.2025 12:17:21 UTC	Signer authenticated by One time code

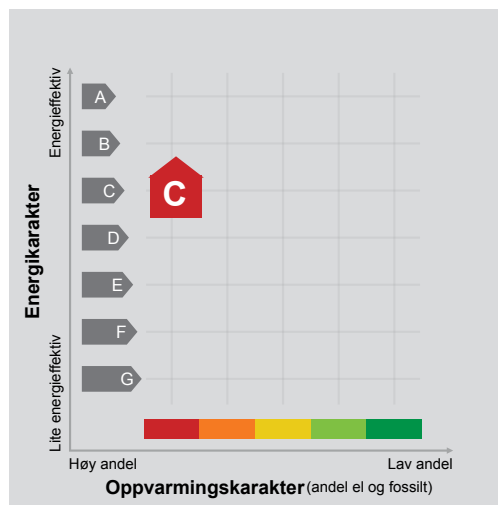
Document reference: 1207250078

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Bakkansetervegen 54
Postnummer	3623
Sted	LAMPELAND
Kommunenavn	Flesberg
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300791204
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167325
Dato	11.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Bakkansetervegen 54

Høyde over havet

630 m



Offentlig transport

Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	42 min 27.5 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	42 min 27.5 km
Søndre Ble vei Linje 418	17 min 8.3 km
Søndre Gjellerud Linje 418	18 min 9 km

Avstand til byer

Kongsberg	38 min
Drammen	1 t 18 min
Skien	1 t 42 min
Oslo	1 t 45 min

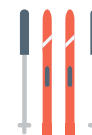
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	24 min
Recharge Lampeland	24 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 250 m
- 72 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Lucky Bowl Kongsberg	35 min
Fagerfjell Kjelkebakke	42 min

Sport

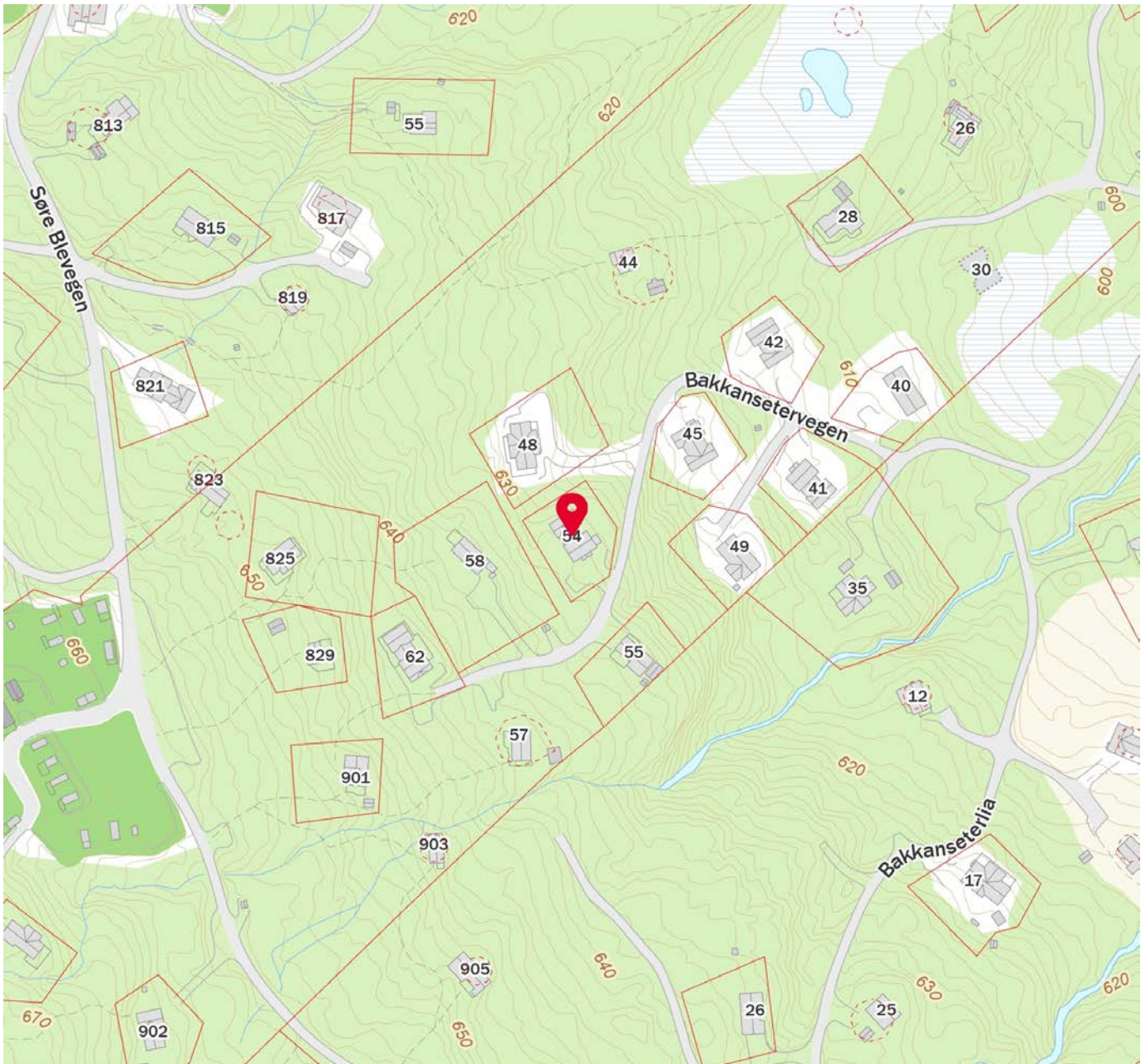
Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	20 min 11.6 km
Skattekista Fotball, idrettshall m.m	23 min 15.7 km
Flesberg svømmehall	23 min
Family Sports Club KMT	35 min

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 12.2 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	24 min 16.3 km

Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	39 min
-------------------	--------





LARSSON BYGG OG MASKIN AS
Flesberg Sentrum
3620 FLESBERG

31.10.2020

Gnr/Bnr 17/215 - Ferdigattest - Fritidsbolig

Teknikk, plan og ressurs - delegert vedtak nr. 502/2020

Viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.10.2020 som gjelder oppføring av fritidsbolig på eiendommen, gnr. 17, bnr. 215 (17/7 E49), 3623 Lampeland.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

I samsvar med Plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest på oppføring av fritidsbolig på eiendommen, gnr. 17, bnr. 215 (17/7 E49), 3623 Lampeland.

Ferdigattest gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak (byggesakforskriften), kap. 8, § 8-1.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuelle bruksendringer krever særskilt tillatelse, jfr. plan og bygningslovens § 2-1.

Klageadgang:

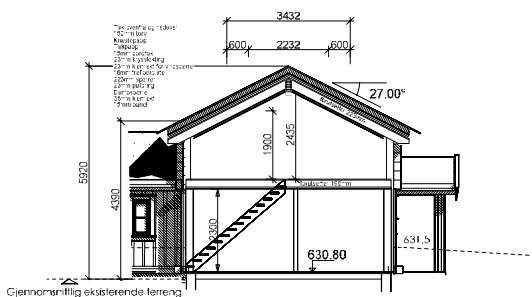
Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med vennlig hilsen

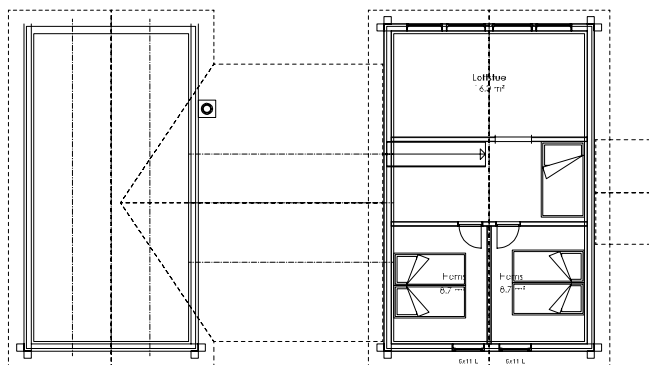
Hege Riggengholt
Saksbehandler, Teknikk, plan og ressurs

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

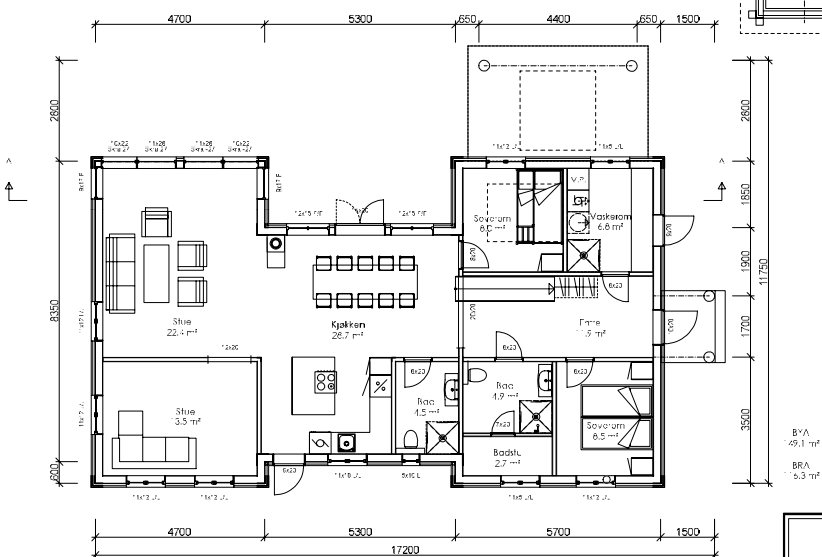
Kopi:
A-TRE KONSULT AS v/Wenche Hillestad
BLEFJELL HYTTEUTVIKLING AS



Snitt



Plan 2.etasje

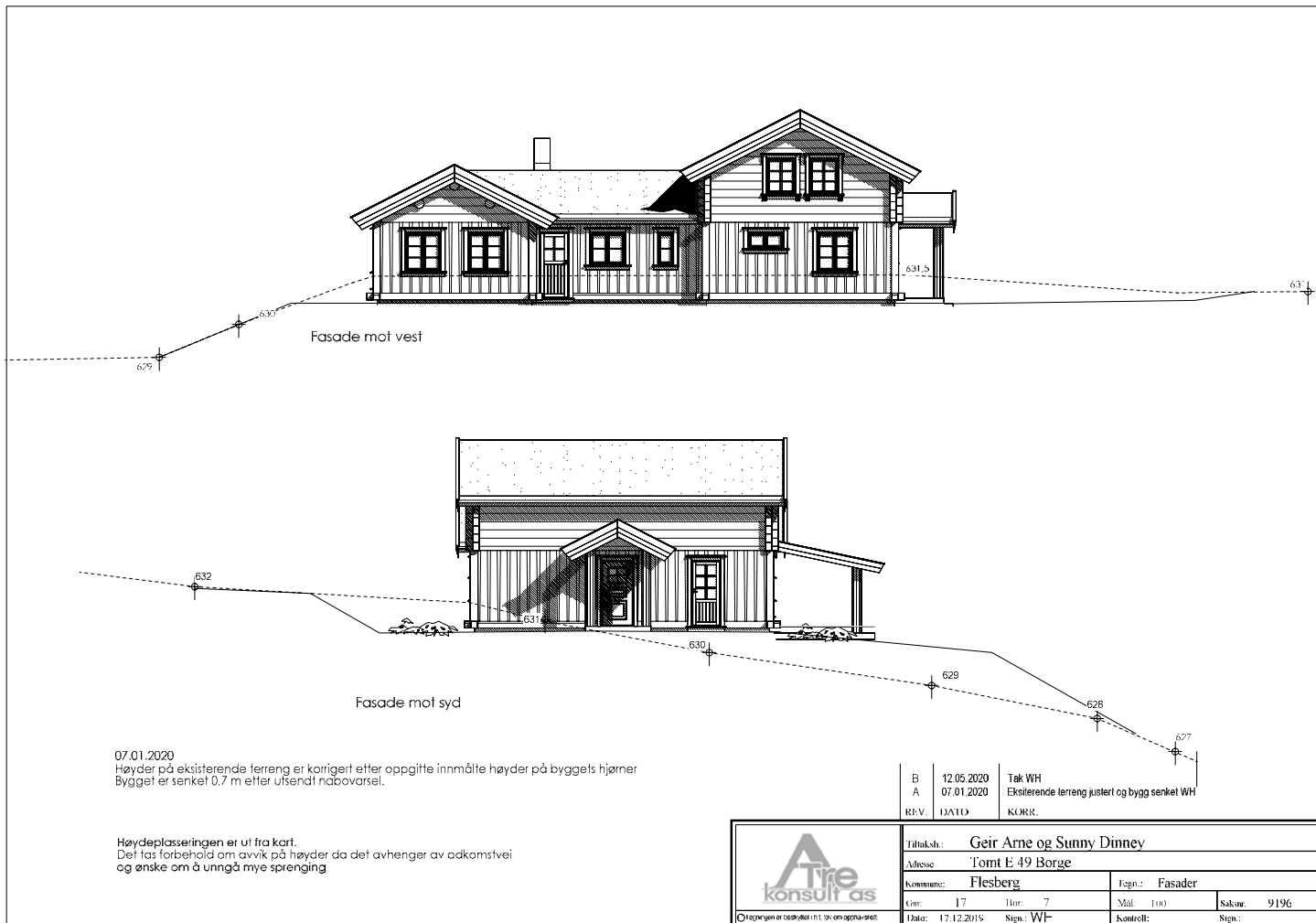


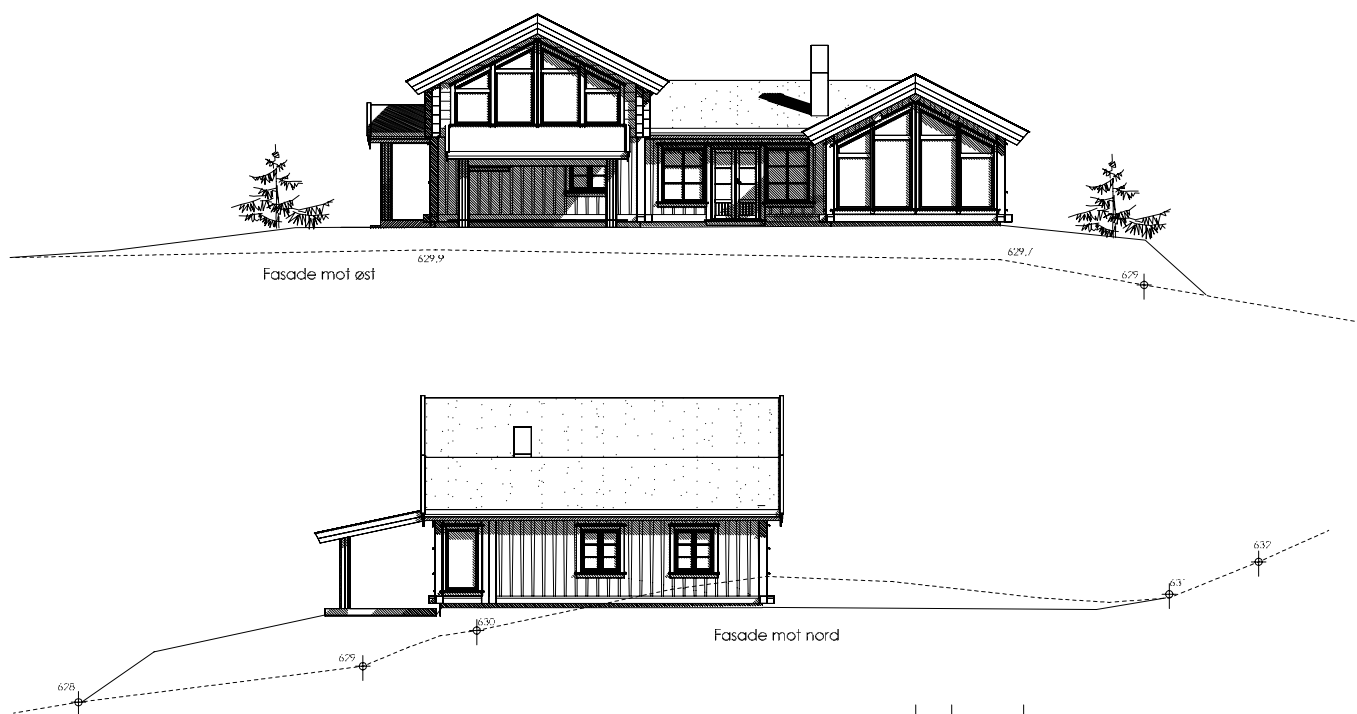
Plan 1.etasje

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA km²	
	1. etasje	Sum BRA
1. etasje	116.3	116.3
2. etasje	33.5	33.5
SUM:	149.8	149.8
BYA:	149.1	149.1

B	12.05.2020	Tak WH
A	07.01.2020	Eksterende terreng justert og bygg senket WH
REV.	DATO	KORR.

	Tilsksh.: Geir Arne og Sunny Dinney		
	Adresse: Tomte E 49 Borge		
	Kommune: Flesberg	Egen.: Planer og snitt	
	Gnr.: 17	Bnr.: 7	Mål: 100 Saknr. 9196
Date: 17.12.2015		Sign.: WH	Kontroll: Sign.:





07.01.2020
Høyder på eksisterende terreng er korrigert etter oppgitte innmålte høyder på byggets hjørner
Bygget er senket 0,7 m etter utsendt nabovarsel.

Høydeplasseringen er ut fra kart.
Det tas forbehold om avvik på høyder da det avhenger av adkomstvei
og ønske om å unngå mye sprenging

B	12.05.2020	Tak WH
A	07.01.2020	Eksterende terreng justert og bygg senket WH
REV.	DATA	KORR.

	Tilsksh.: Geir Arne og Sunny Dinney		
	Adresse: Tomt E 49 Borge		
	Kommune: Flesberg	Egne.: Fasader	
	Gnr.: 17	Bnr.: 7	Mål: 100
	Date: 17.12.2015	Sign.: WF	Saksnr.: 9196

Drøgningen er basert på 1:100 og oppmåling.

Skjøte¹⁾

Innsenders navn <i>Johnny Skaug og</i> <i>Vigdís Skaug</i>	 Doknr.: 1685145 Tinglyst: 13.12.2018 STATENS KARTVERK
Adresse <i>Karen Bachs vei 24</i>	
Postnr. <i>1540</i> Poststed <i>Vestby</i>	
(Under-) organisasjon <i>240848</i> Ref.nr. <i>250145</i>	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. <i>0631</i>	Kommunenavn <i>Flesberg</i>	Gnr. <i>17</i>	Bnr. <i>192</i>	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel <i>1000 m²</i>		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhet ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd <i>Tidligere festetomt. Salg av ca. 1 mals tomt.</i>						
Bruk av grunn ☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg.-ebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus-kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr <i>tre hundre og femti tusen 00/100</i>	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr <i>350.000,- tre hundre og femti tusen 00/100</i>
--

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
<i>080959</i>	<i>Anders Borge</i>	<i>1/2</i>
<i>291057</i>	<i>Randi Helen Drarndal</i>	<i>1/2</i>

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
<i>240848</i>	<i>Johnny Skaug</i>	☒ Ja ☐ Nei	
<i>250145</i>	<i>Vigdís Skaug</i>	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. *Undertegnede hjemmets haver til festerett ber om at festekontrakten slettes. Det samme gjelder evt. andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten. Jeg erklærer at en sletting av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter. Rettigheter til vei, vann, kloakk og parkering skal også tinglyses. Jfr. vedlegg til skjøte.*

Dato <i>27/11-18</i>	Stederens underskrift <i>Anders Borge</i>	Vedlegg til skjøte <i>Vestby, 3/12/18</i>
----------------------	---	---

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

GNR
17
BRNR
7

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato | Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Anders Borge

ANDERS BORGE

Randi Helen Dranddal

Randi Helen Dranddal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Mai Kristin Gjestad

MAI KRISTIN GJESTAD

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Jonny Holm

JONNY HOLM

Adresse

Kjenneløvegen 175, 3626 Rollag

Bortfesteres underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift

27/11-18 Anders Borge
Randi Helen Dranddal

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☒ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		

Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift .		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		

Dato	Utstederens underskrift
27/11-18	Anders Borge Randi Helen Drøndal

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

Kopi.

Vedlegg til p. 6 i skjøte "særskilte avtaler."
Disse bestemmelsene her skal tinglyses, og er
hentet fra kjøpekontrakten for tomte.

6. SPESIELLE BESTEMMELSER

- 6.1 Dere har rett til å parkere biler på felles parkeringsplass ved Utsikten Borge camping.
- 6.2 Kjøper gis rett til vann, kloakk og adkomstvei over selgers eiendom slik den er etablert ved overtagelse. Rettighetene tinglyses på selgers eiendom.

Denne kontrakt består av 4 sider og et vedlegg og er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav kjøper og selger får ett hver.

Sted/ dato: Blefjell, 15/9-18.

som selger:

som kjøper:

Randi Helen Dranddal
Anders Borge

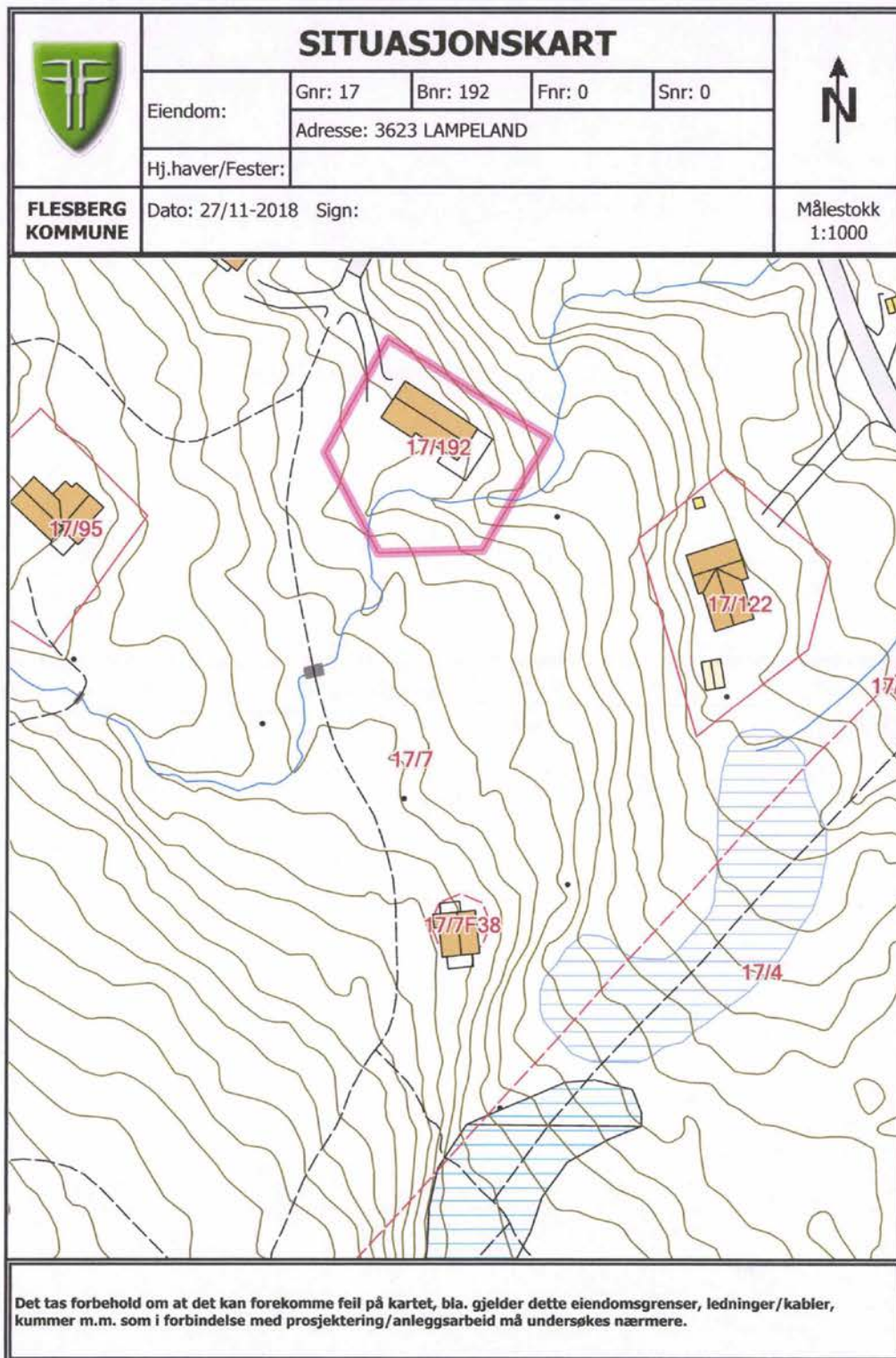
Ghlyhm
Sigdis Skaug

RHD A.B.

AS D.S.

Utskrift

Side 1 av 1





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. AVTREKKSVENTILATER 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.



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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK

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: Bakkansetervegen 54
3623 LAMPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre