

# aktiv.



Blestølvegen 110, 3623 LAMPELAND

**Flott hytte med en sentral beliggenhet på Blefjell omgitt av fine turområder - Innlagt strøm og opplegg for vann!**



Eiendomsmegler

## Harald Elveseter

**Mobil** 975 54 903

**E-post** harald.elveseter@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 69 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 819 750,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 10 050,-  
**Selger:** Henning Hedemark  
Monica Nordahl Hedemark

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 111/112 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 17, bnr. 5  
**Oppdragsnr.:** 1305240058

# Velkommen til Blefjell!

Nylig oppusset hytte med god standard og en flott beliggenhet i et populært område på Blefjell. Det er kort avstand til løypenettet med vakre skiløyper direkte inn i fjellet, både til Strutåsen, Solobua, Vassholet og til Bletoppen. Det er og kort vei til Gvelven kro, Blefjellheisen, Blestua, Blestølen og Borges Fjellhandel hvor det finnes sesongåpne butikker, kiosker og kaféer. Hytta ligger høyt i terrenget med fine sol- og utsiktsforhold!

En innholdsrik hytte som inneholder stue, kjøkken, spisestue, bad, 4 soverom, gang, entre, 2 boder, samt gang/hobbyrom og matbod i kjeller. Utvendig har hytta en stor, delvis takoverbygget terrasse med fine uteplasser og 2 utvendige boder til lagring, samt vedbod ved inngangen.

Meld deg på til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	74
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 m<sup>2</sup>

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 112 m<sup>2</sup>

TBA: 70 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 17 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup>

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift. Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk. Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

**Tomtetype**

Festet

**Tomtebeskrivelse**

Punktfestetomt som omfatter den grunn hytta står på, råderett iht. festekontrakten og tomtefesteloven. Lett skrånet naturtomt som hovedsakelig består av lyng, busker og trær. Det er delvis opparbeidet gressplen rundt hytta og gruset gangvei fra hytta til parkeringsplassen.

Grunneier: Gunn Hege Huslende

Årlig festeavgift: kr. 10 050,-

Neste regulering: År 2032 - Reguleres hvert tiende år iht. endring i konsumprisindeksen.

Utløpsår: År 2041

Grunneier har forkjøpsrett ved salg, denne må avklares før overtagelse. Dette kan ta inntil 2 måneder etter at varsel om salg er mottatt av grunneier/bortfester, jf. Lov om løysingsrettar § 12.

Kopi av festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Et punkt feste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punkt festet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punkt feste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punkt festet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

**Årlig festeavgift**

Kr 10 050

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 15.07.1981.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Grunneier opplyser om at tomten ikke kan innløses på nåværende tidspunkt.

**Festekontrakt datert**

15.07.1981.

### **Beliggenhet**

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

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

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt hyttebebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Jon August Reiersrud

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Reiersrud Eiendom AS:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hytten har trevinduer med 2 lag enkle glass, fra 1971, og 1991. Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår. Dels takoverbygget terrasse, på totalt ca 70m<sup>2</sup>, med utepeis. Adkomst fra inngangsparti/ terreng. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, med et rekkverk av tre. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2020. Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3 i tilstandsrapporten:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Etasjeskille/gulv mot grunn > Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Rom under terreng > Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
- Kryp kjeller > Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.
- Innvendige trapper > Det er ikke montert rekkverk.
- Bad > Enkelt "hyttebad" som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.
- Drenering > Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Takteking > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.
- Nedløp og beslag > Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.
- Takkonstruksjon/Loft > Det er begrenset inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen. Det er adkomst til deler av loft via utvendig luke på gavl.
- Vinduer > Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Enkelte vinduer subber i karm.
- Dører > Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Balkonger og terrasser > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Kjøkkeninnredning > Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Ventilasjon > Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Elektrisk anlegg > Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.
- Grunnmur og fundamenter > Grunnmuren har sprekke-dannelser. Skjevheter på gulver.
- Terrengforhold > Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport.

## Verditakst

Kr 2 750 000

## Innhold

En innholdsrik hytte som inneholder stue, kjøkken, spisestue, bad, 4 soverom, gang, entre, 2 boder, samt gang/hobbyrom og matbod i kjeller. Utvendig har hytta en stor, delvis takoverbygget terrasse med fine uteplasser og 2 utvendige boder til lagring, samt vedbod ved inngangen.

## Standard

Hytta har en fin standard og har gjennomgått mange oppgraderinger de siste årene (se oversikt under). Innvendig har den fått et moderne uttrykk med oppgraderte overflater og fargevalg, med lune og fine farger som passer utmerket til en hytte på fjellet. Det er satt inn et større vindu i stuen som også lar deg nyte den flotte utsikten innenfra. De innvendige overflatene består av panel og malt mur på veggene, gulvet har laminat og furgulv, og himling har panel. Hytta har innlagt strøm, opplegg for vann inn (vaskevann) og utslipp av gråvann til gråvannstank. Vannet kommer fra stor tank i kjeller til oppsamling av regnvann som videre pumpes til bad og kjøkken. Varmtvannsbereder i kjeller. Løsningen fungerer svært godt og er tilnærmet likt som innlagt vann (med fornuftig bruk har selger aldri gått tom). Drikkevann bør medbringes. Hytta har et enkelt "hyttestad" som har fått oppgraderte overflater og innredning. Badet inneholder dusjkabinett, ny vask med innredning og gammelt tørrklossett er byttet ut med Cinderella forbrenningstoalett og Cinderella urinal. Kjøkkenet har og fått et stort løft med ny (brukt) Ikea kjøkkeninnredning, ny (brukt) oppvaskmaskin, kjøleskap, platetopp og fryseboks. Innredningen har og fått helt ny benkeplate, ventilator og stekeovn.

Sammendrag over oppgraderinger de siste 2 årene:

- Malt / beiset alle rom
- Nye gulvlister i alle rom
- Nye taklister i alle rom
- Nye dør- og vinduslister i alle rom
- Malt alle innerdører
- Nytt laminatgulv i alle rom
- Nye taklamper i alle rom
- Ny innredning bad
- Ny vask og kran bad
- Bruk Cinderella forbrenningstoalett bad (ny forbrenningsskål)
- Ny Cinderella urinal / toalett bad
- Nye avløpsrør (oppgradert til større dimensjon)
- Brukt Ikea kjøkken
- Ny benkeplate kjøkken
- Ny ventilator kjøkken
- Ny stekeovn kjøkken
- Ny vask og kran kjøkken



- Brukt oppvaskmaskin (3 år) kjøkken
- Brukt kjøleskap (3 år) kjøkken
- Brukt platetopp (? år) kjøkken
- Brukt fryseboks (3.år) kjeller
- Satt inn nytt vindu i stua
- Nye liftgardiner i alle rom
- Nye varmeovner i alle rom (wi-fi)
- Telenor 5G installert
- Nye kurser i sikringsskapet til kjøkkenet

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger: Kjøleskap, fryser og micro følger med.

Medfølger ikke: Begge tv'ene, begge lydplankene, kameraene ute og kista følger ikke med.

Resten av inventar og løsører kan medfølge etter nærmere avtale med selger mot vederlag.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor 5G installert

### **Parkering**

Parkeringsplass ca. 20 meter fra hytteveggen

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

31795177

### **Diverse**

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 750 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 899

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for renovasjon, branntilsyn/feiling, slamtømming av gråvannskum og eiendomsskatt. Faktura for slamtømming faktureres separat etter tømming. Selger opplyser om at tanken tømmes ca. hvert tredje år.

### **Formuesverdi**

Kr 538 890

## **Formuesverdi år**

2022

## **Andre utgifter**

Faste løpende kostnader: årlig festeavgift, strøm, kommunale avgifter, brøyting, forsikringer og bompenger.

## **Velforening**

Det betales en årlig velavgift på 900,- (denne er valgfri).

## **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 5, festenummer 17 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:

3334/17/5/17:

25.05.1982 - Dokumentnr: 2591 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 600

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1982 - Dokumentnr: 2591 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 87407 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0631 Gnr:17 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 417940 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3050 Gnr:17 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.  
Det foreligger byggesøknad og byggetillatelse for tilbygg datert 22.08.1990.

Byggetillatelse og byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Hytta er tilknyttet privat vei. Automatisk bompasering ved avkjøringen til Blefjell hvor prisene for enkelt tur er kr. 90,- og årskort kr. 1500,- (1 bil), kr. 2250,- (2 biler).  
Brøyting av parkeringsplass etter forespørsel ca. kr 2000,- i året.

Vann: Eget opplegg for vann inn med stor tank i kjeller til oppsamling av regnvann som videre pumpes til bad og kjøkken. Varmtvannsbereder i kjeller. Drikkevann medbringes.

Avløp: Utslipp av gråvann går til kombinert infiltrasjons-/sandfilteranlegg. Hytta har cinderella forbrenningstoalett og urinal på bad. Det foreligger utslippstillatelse, men det gjøres oppmerksom på at det kan komme pålegg som forplikter hytteeieren (med utslipp) til å kople seg til fellesanlegg for vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.  
Det er regulert inn tre hyttetomter rundt hytta og på motsatt side av veien er det et område regulert til næring/tjenesteyting, se vedlagt reguleringskart. Området er underlagt en nylig vedtatt reguleringsplan som omfatter fortetting av området.

Kommuneplan:

Planid: Kplan\_Flesberg

Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Flesberg

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Reguleringsplan:

Planid: 2020001

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse: PBL 2008

Plannavn: Åsland Fjellgrend - 17/5

Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Adgang til utleie**

Hytta kan leies ut inntil 4 uker pr. år under forutsetning om at grunneier godkjenner leieren. Grunneieren kan ikke nekte uten saklig grunn.

#### **Legalpant**

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

## 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**

Etter nærmere avtale med selger

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. 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](http://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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 750 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

69 750 (Omkostninger totalt)

84 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 819 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 834 850 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 837 650 (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 87 890

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 4900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- markedspakke kr. 12 900 og visninger pr stk kr. 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 5184,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr og kommunale opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4  
3611 Kongsberg  
Tlf: 975 54 900

### **Salgsoppgavedato**

18.02.2025

























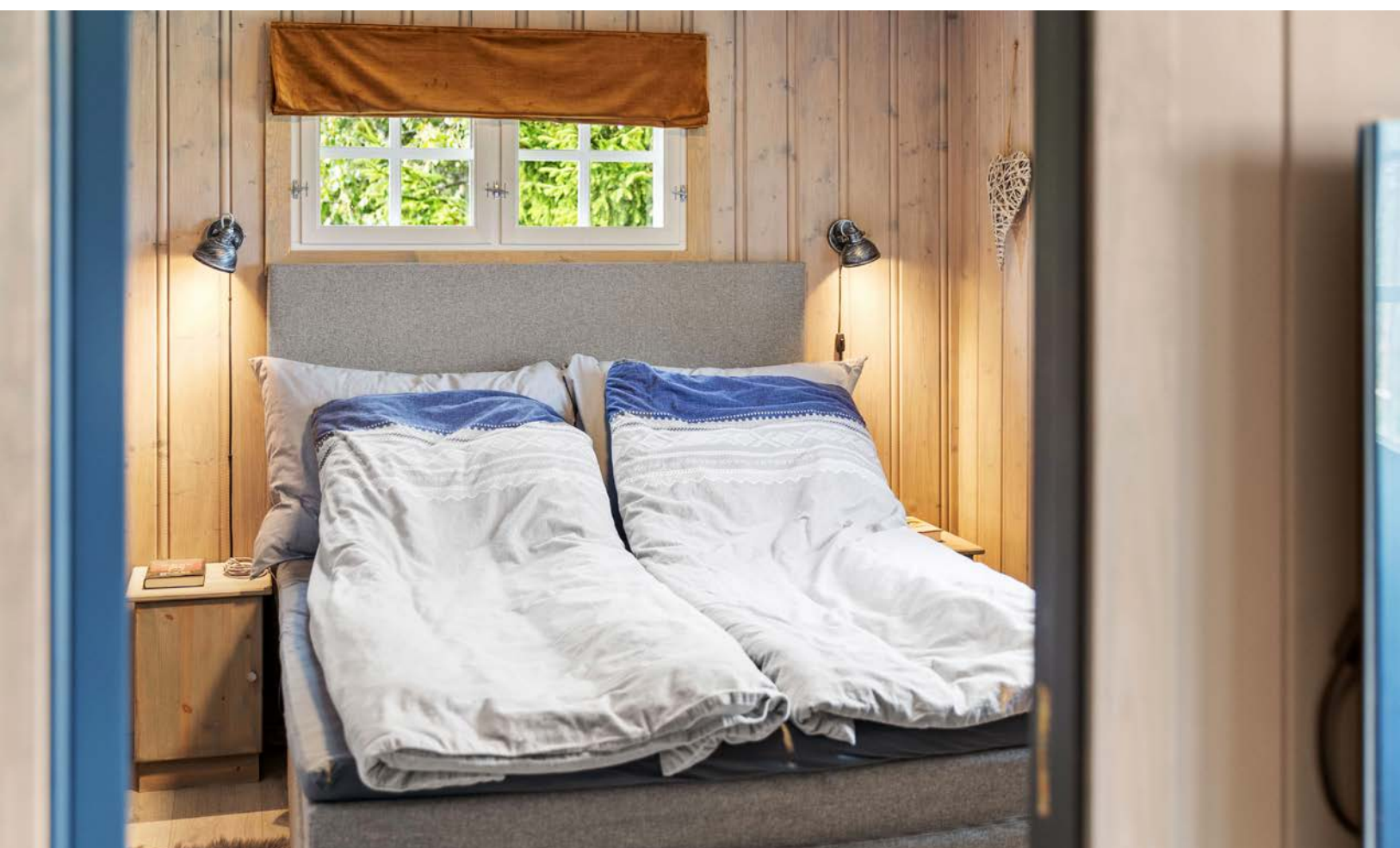














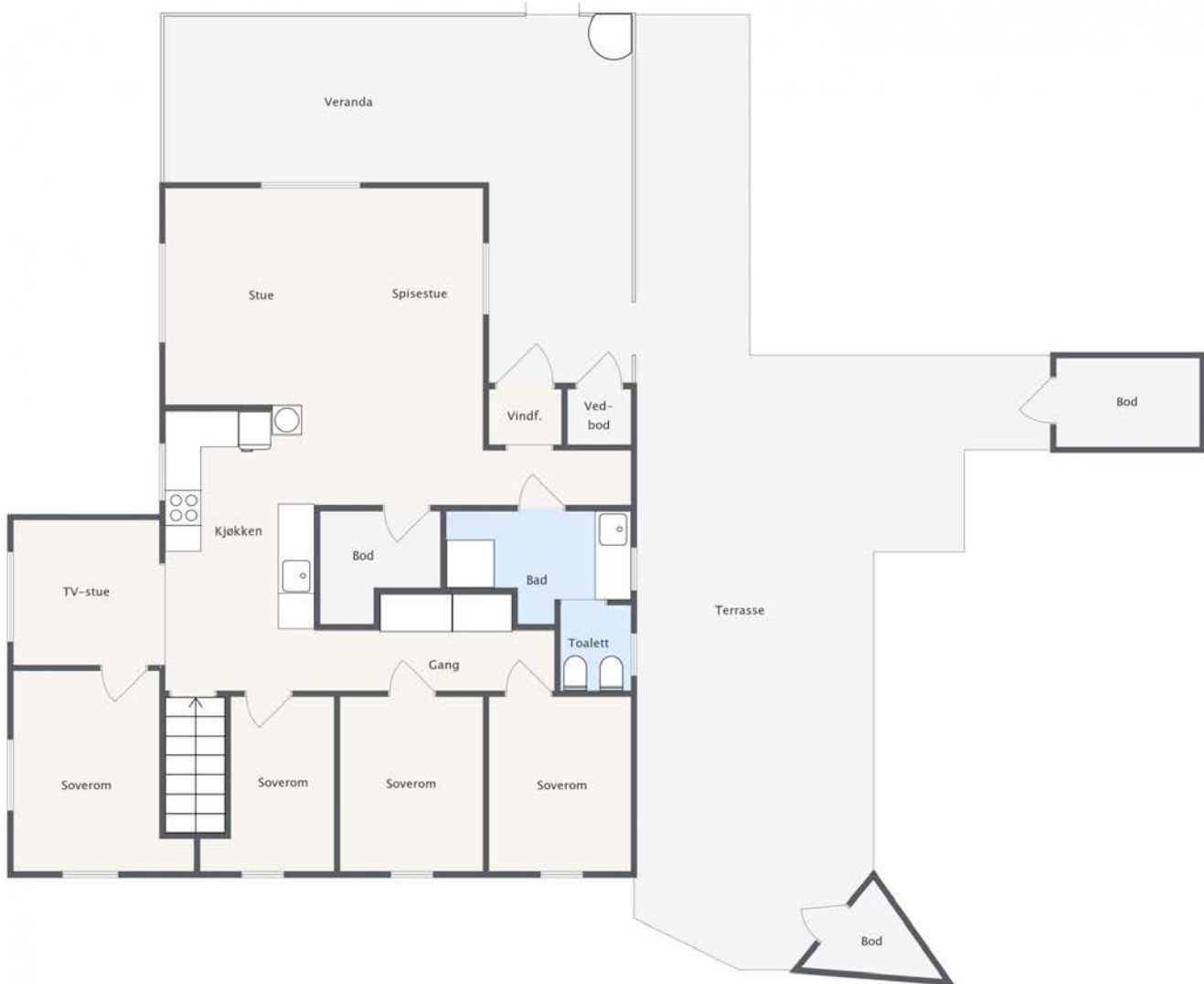








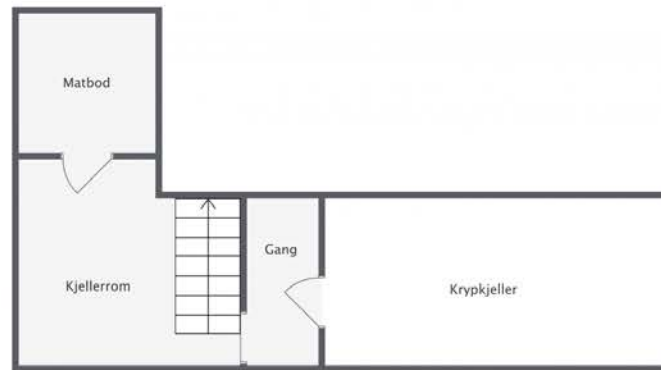
# Blestølvegen 110 (Hovedetasje)



**aktiv.**

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

# Blestølvegen 110 (Kjeller)



**aktiv.**

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









# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Blestølvegen 110

## Høyde over havet

601 m



## Offentlig transport

Søndre Ble vei Linje 418	8 min	8.1 km
Væråsmogen Linje 418	9 min	8.7 km

## Avstand til byer

Kongsberg	34 min
Drammen	1 t 12 min
Oslo	1 t 44 min
Skien	1 t 53 min

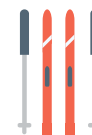
## Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	17 min
Recharge Lampeland	17 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 535 m
- 72 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 5 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Fagerfjell Kjelkebakke	26 min
Lucky Bowl Kongsberg	31 min

## Sport

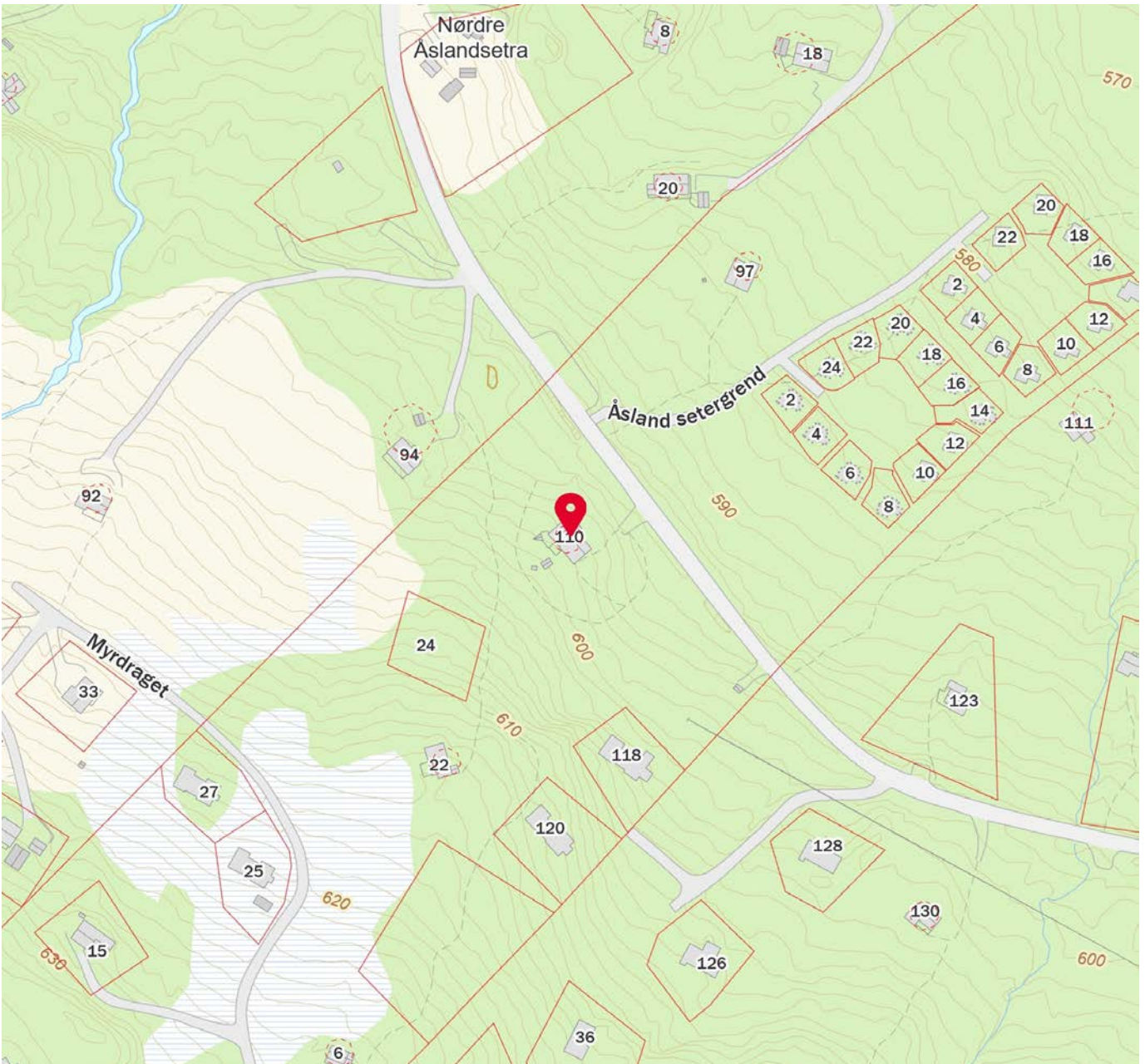
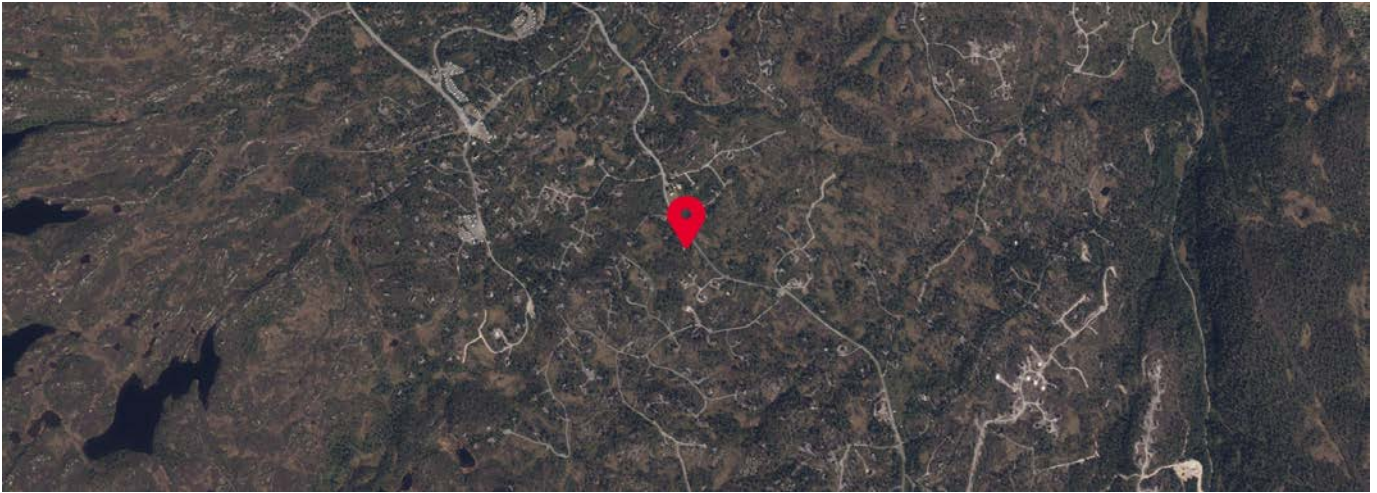
Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	12 min	11.4 km
Skattekista Fotball, idrettshall m.m	16 min	15.6 km
Flesberg svømmehall	17 min	

## Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min	12 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	16 min	16 km

## Varer/Tjenester

Berja Senter	35 min
Vitusapotek Berja Senter	35 min




 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Blestølvegen 110, 3623 LAMPELAND

 FLESBERG kommune

 gnr. 17, bnr. 5, fnr. 17

## Markedsverdi

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.07.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 20256-1593

Referansenummer: MA4927

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:  
Bolig-/tomtetaksering  
Verdi-/tilstandsrapporter  
Skadetaksering  
Husinspeksjoner  
Bistand ved skader  
Ferdigbefaring av nybygg  
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



### Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud  
Uavhengig Takstingeniør  
jon@reiersrudeiendom.no  
920 59 703



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående hytte på 1 plan. Hytten opplyses å være oppført i 1971, og tilbygget i 1990.

Hytten inneholder:

Kjeller: 2x boder.

1.etasje: Stue, kjøkken, spisestue, bad, 4 soverom, gang, entre, 2x bod.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Hytten er stedvis oppgradert. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert/ begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Det skal spesielt nevnes fuktforhold i kjeller/ krypkjeller. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at hytten var fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1971

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Hytten har trevinduer med 2 lag enkle glass, fra 1971, og 1991.

Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår

Dels takoverbygget terrasse, på totalt ca 70m<sup>2</sup>, med utepeis. Adkomst fra inngangsparti/ terreng. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, med et rekkverk av tre.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har panel, malt mur.

Gulv har laminat, furgulv.

Himling har panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2020.

Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Det er adkomst til krypkjeller via utvendig luke i ringmur, og via kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, av nyere dato.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkelt "hyttebad", antas å være vesentlig fra 1991. Kosmetisk oppgradert i senere år.

Badet inneholder dusjkabinett, vask med innredning, Cinderella kloset

Himling er belagt med panel.  
Vegger er belagt med trepanel.  
Gulvet har er belagt med laminat.

Rommet har ikke sluk.

Rommet er naturlig ventilert.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenen fra 1991, men er nylig vesentlig oppgradert.

Himling er belagt med panel.  
Vegger er belagt med panel.  
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, stekeovn, nedfelt komfyrtopp med ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon:

Boligen har naturlig/ mekanisk ventilasjon.  
Avtrekk fra kjøkken.

## Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i  
krypkjeller

## Fabrikkår: Ukjent

Volum: 120 liter.

## El-anlegg:

Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg med  
automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på  
bad.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Stedvis synlig fuksikring av hytten i form av  
grunnmursplast.

Hytten er oppført på støpt/ murt ringmur

Hytten ligger i et lett skrånet terrengforhold,  
dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot  
deler av grunnmuren.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er avvik fra tegninger på planløsningen i 1.etasje.

Det er ikke fremlagt tegninger av kjeller. Etablering av kjeller er trolig ikke byggesøkt.

### Bod

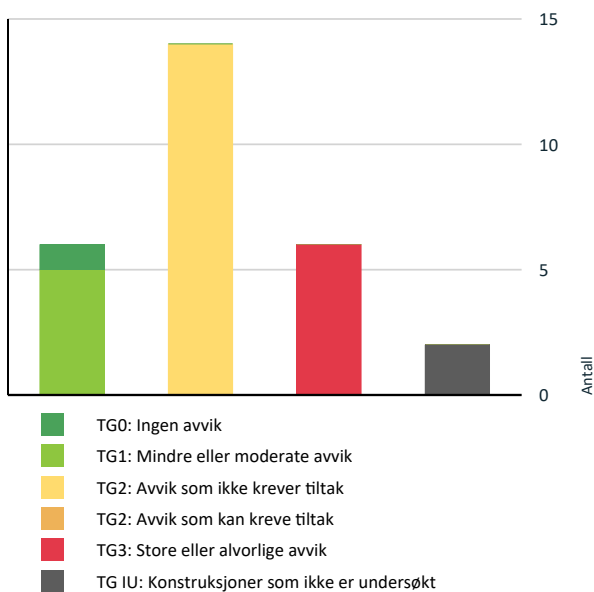
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

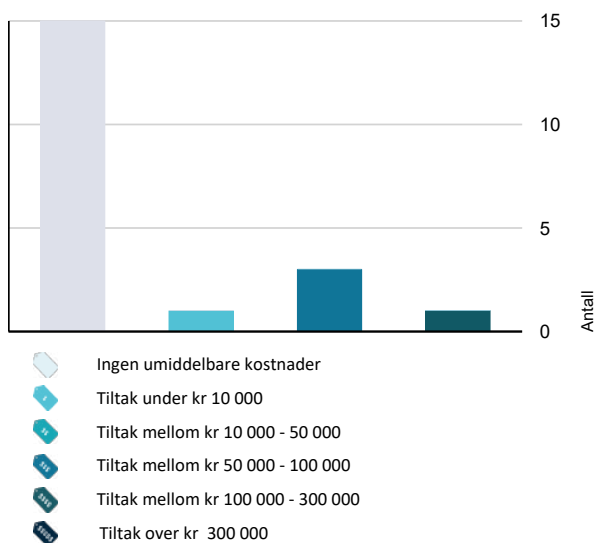
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

Det anbefales å sette seg godt inn i nåværende/ fremtidige vilkår for festeavtalen, inkl. festeavgift.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra tidligere salgsannonse

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør terreng.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takvann bør ledes bort fra boligen i tette rør, og til drenekum.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Jevnlig videre vedlikehold anbefales.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen. Det er adkomst til deler av loft via utvendig luke på gavl.

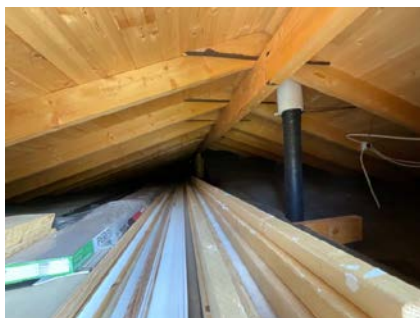
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll.

Det anbefales å montere ny lofts Luke for lettere jevnlig kontroll av takkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 TG 2 Vinduer

Hytten har trevinduer med 2 lag enkle glass, fra 1971, og 1991.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.  
Enkelte vinduer subber i karm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Dører

Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakning må utbedres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels takoverbygget terrasse, på totalt ca 70m<sup>2</sup>, med utepeis. Adkomst fra inngangsparti/terreng. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, med et rekkverk av tre.

## Vurdering av avvik:

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

Ikke tilfredsstillende fundamentering.

## Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold/utbedring til ønsket standard bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Veggene har panel, malt mur.  
Gulv har laminat, furgulv.  
Himling har panel.

Innvendige overflater er nylig oppgradert, og fremstår i god stand med tanke på alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringsslitasje.

Det skal nevnes at hytten var fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Det skal nevnes at trebjelkelag mot krypkjeller er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterte skader. Krypkjeller bør derfor kontrolleres jevnlig.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

Se også punkt krypkjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2020.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## INNSENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres på innersiden av grunnmuren, trekkes kondenspunktet inn i bygget. Dette samt fare for skjulte skader ved sviktende drenering.

Det ble foretatt fuktmåling i vegg mot terreng.

Det ble ved befaring målt 28 vekt% fuktighet i tilgjengelig trevirket. Fuktmålingene viser at treverket er vått. Det finnes fritt vann til stede, og gode forhold for sopp, råte og mugg.

Det må gjøres tiltak for å senke fuktigheten. Nødvendig utbedring må foretas.

Som referanse kan det nevnes at normalt fuktnivå skal ligge på 8-12 vekt%. Ved vekt% fukt på over 16% kan fuktrelaterte skader utvikles. Metningsnivå (fritt vann) for trevirket er på 26vekt%.

### Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

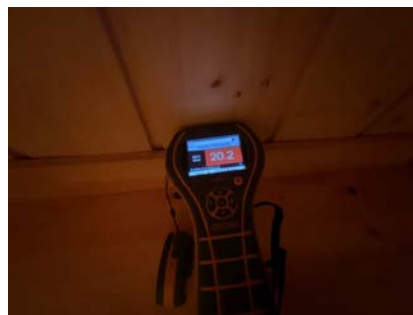
### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Ventilasjon må utbedres.

Utbedring er til ønsket tilstand og standard må påregnes. Bruken av underetasje vil kunne påvirke behovet for utbedringer. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er adgang til krypkjeller via utvendig luke i ringmur, og via kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



# Tilstandsrapport

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Det må gjøres tiltak for å senke fuktigheten. Det anbefales blant annet å rydde bort organisk materiale, samt å dekke til grunn med plast. Det anbefales også å etablere avfuktersystem beregnet spesielt for krypkjellere.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TO 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

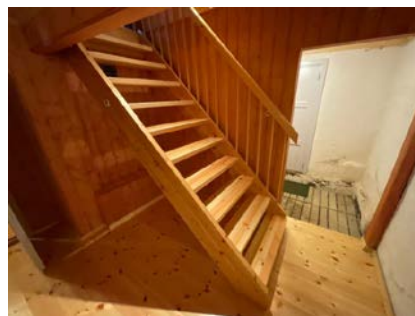
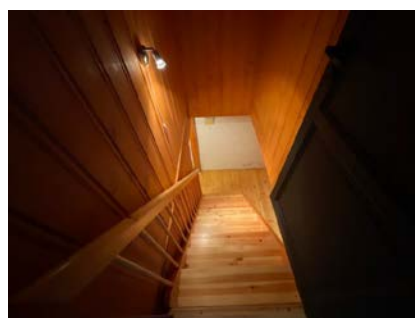
**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, av nyere dato.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

Enkelt "hyttebad", antas å være vesentlig fra 1991. Kosmetisk oppgradert i senere år.

Badet inneholder dusjkabinett, vask med innredning, Cinderella kloset

Himling er belagt med panel.  
Vegger er belagt med trepanel.  
Gulvet har er belagt med laminat.

Rommet har ikke sluk.

Rommet er naturlig ventilert, men det er ikke luftespalte i døren, og rommet er derfor ikke tilstrekkelig ventilert. Det bør etableres mekanisk avtrekk, samt luftespalte i dør for å få tilstrekkelig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedring etter eget ønske om oppgradering til dagens standard.  
Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

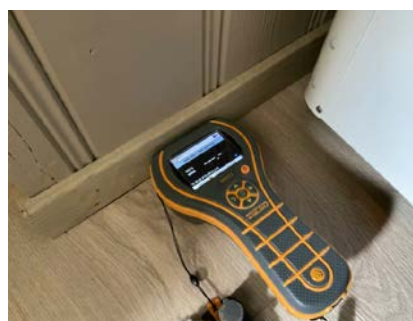
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig vegg på bad. Målingene viste på befaringdagen normale fuktverdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken er fra 1991, men er nylig vesentlig oppgradert.

Himling er belagt med panel.  
Vegger er belagt med panel.  
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, stekeovn, nedfelt komfyrtopp med ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringslitasje. Det ble ved befaring heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt bør monteres

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1U Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Ukjent alder. Enkelt opplegg. Det anbefales å sette seg inn i forholdene vedrørende VVS.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

### 1 TG 1U Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Enkelt opplegg. Det anbefales å sette seg inn i forholdene vedrørende VVS.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig/ mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider:

Boligen har en varmtvannsbereider plassert i krypkjeller

Fabrikkår: Ukjent

Volum: 120 liter.

Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Fremtidig utskifting bør påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på bad.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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**

### Inntak og sikringsskap

2. 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 Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TO 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Stedvis synlig fuktsikring av hytten i form av grunnmursplast, denne mangler klemlist. Dette anbefales å montere. Dette monteres slik at vann ikke kan komme bak fuktsikringen. Det vites ikke tilstand på dreispapp og evt dreinsrør under terreng. Det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ved kontroll av innvendige flater mot terreng i kjeller og krypkjeller, var det stedvis mye synlige fuktmerker og saltutslag. Det forekommer vanninntrengning i kjeller. For å få en mer "tørr" kjeller, må utvendig fuktsikring etableres. Det er allikevel påregnelig med noe diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre.

Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig fram til 60/70- tallet. Disse membrantypene slites relativt raskt. Det skal nevnes at det kan være vanskelig å etablere ny fuktsikring rundt bygningen som følge av at boligen er oppført tett inntil fjellgrunn. Alternative løsninger må eventuelt vurderes. Det er påregnelig med diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre mot grunn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Utbedring til ønsket tilstand.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er oppført på støpt/ murt ringmur

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Skjevheter på gulver.

Dette kan tyde på at det er/har vært jordtrykk/ settninger. Det anbefales derfor å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å avdekke om det er pågående setninger må situasjonen overvåkes over tid, med flere målinger/ GPS målinger. Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.

Utbedring er til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghold

Hytten ligger i et lett skrånet terrenghold, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, det bør være fall bort fra grunnmuren. Dette hindrer unødvendig fuktbelastning på grunnmur.

Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling bort fra husets grunnmur

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales bedring av fall forhold på terreng bort fra boligen. Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere godt fall bort fra bygningen på alle sider. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ukjent.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ukjent.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m<sup>2</sup>/111 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Kjøkken, Bad, Spisestue, 4 Soverom,  
Gang, Entré, 4 Bod

*Andre bygg:* Bod, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>3 000 000</b>
Fradrag for festet tomt	- 250 000

<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 750 000</b>
--------------------------------	------------------

## Frdrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 10 050	15.07.2022	Kr. 10 050	Kr. 250 000

## Markedsvurdering

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

Årlig festeavgift	Kr.	10 050
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	94	1		95	70
Kjeller	17			17	
<b>SUM</b>	<b>111</b>	<b>1</b>			<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Kjøkken , Bad , Spisestue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Entré , Bod 1, Bod 2		
Kjeller	Bod 1, Bod 2		

### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik fra tegninger på planløsningen i 1.etasje.

Det er ikke fremlagt tegninger av kjeller. Etablering av kjeller er trolig ikke byggesøkt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde i kjeller.

Det er ikke tilfredsstillende vinduer/ lysforhold på 3 av soverommene.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje						3	3
<b>SUM</b>						<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje						3	3
<b>SUM</b>						<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>							

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	90	22
Bod	0	0
Bod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2024	Jon August Reiersrud	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	17	5	17	0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Blestølvegen 110					15.07.2032		15.07.2041
Hjemmelshaver	Hedemark Henning, Hedemark Monica Nordahl						

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i skogsterreng ved Åslandseter. Hytta ligger langs veien til Blestølen. Det er meget gode turmuligheter i området både sommer og vinter, med kort avstand til oppkjørte skiløyper. Både Blestølen og Blestua kafeteria ligger i nærheten av hytta.

### Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Ikke innlagt vann

### Tilknytning avløp

Ikke innlagt avløp

### Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

### Om tomten

Punktfestet tomt som er lett skrånende og består hovedsaklig av naturtomt med lyng, busker og trær. Det er delvis opparbeidet gressplen rundt hytta og gruset gangvei fra hytta til parkeringsplassen. På tomten er det i tillegg til hytta oppført et uthus/lagerbod til ski, redskap, etc., vedskjul og et 'båthus' for lagring av puter og annet utstyr

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MA4927>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305240058	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Nordahl Hedemark	Henning Hedemark
Gateadresse	
Blestølvegen 110	
Poststed	Postnr
LAMPELAND	3623
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	31795177

Document reference: 1305240058

## 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

Initialer selger: MNH, HH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann og avløp på hytta. Vi har en tank med regnvann. Badet er pusset opp med egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet avløpsrør til "gråvannstank" selv.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det trenger inn vann i deler av kjelleren i vårløsningen. Denne delen av kjelleren er ikke i bruk.

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

Beskrivelse

Det er litt skjeve gulv inne i hytta.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet sikringer i sikringsskap

Arbeid utført av

PEC elektro as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

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: 1305240058

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Nordahl Hedemark	e095e8b21525900409683 7126c8bc83e4d679d04	05.08.2024 18:53:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Hedemark	33bfa779ef239f4c778e4727 91110230968c6bd3	05.08.2024 06:52:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Oppmålingsmyndigheten i Flesberg. Jnr. 12/82.  
Gnr. 17 bnr. 5 festenr. 17.

Komm. ing. i Flesberg	
Metrisert	11/2 1582 6/4 88
Jnr.	.....
Akt. nr.	gnr. 17/5/23

DENNE KONTRAKT MÅ SEES PÅ SOM EN FORLENGELSE AV  
TIDLIGERE INNGÅTT AVTALE MELLOM ROLF BREKKE OG  
OLE O. GJELLERUD I 19

25. MAI 62 02591

SOBENSKRIVEREN I  
FLESBERG

## Kontrakt om tomtefeste

Hjørdis og Ole Jørgen Huslende eier av gnr. 17 bnr. 5  
i Flesberg kommune fester bort til  
Rolf Brekke  
adr. Bekkeveien 19, Oslo 6  
en hyttetomt på min eiendom.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor:

- Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 23..... og omfatter bare den grunn hytta står på.
- Tomt nr. .... der tomtehjørnene er merket i terrenget med fastmerker i samsvar med følgende grensebeskrivelse:

### FESTEVILKÅR:

#### Allment.

- Den årlige festeavgift utgjør kr. 600,-, som betales forskottsvis og ukrevet innen 31. januar hvert år, første gang 1982. Festeavgiften følger konsumprisindeksen og reguleres hvert 10 år og avrundes oppover til nærmeste 10 kroner. En bruker indeksen for august måned. Hvis en av partene mener at leieavgiften ved regulering etter konsumprisindeksen, vil avvike vesentlig fra det alminnelige prisnivå for bortfeste av hyttetomter i distriktet på den tid reguleringen foretas, kan den ene av partene kreve at leieavgiften blir regulert etter takst som fastsettes ved lensmannsskjønn.
- Festetida er 60. år. Om festeren eller noen som benytter festet på hans vegne, misligholder vesentlige vilkår etter denne avtale eller om han setter seg ut over de grenser for handlefrihet som granneloven setter, har grunneieren rett til å heve festekontrakten. Festeren skal ha skriftlig varsel om at festeavtalen vil bli hevet om forholdet fortsetter. Heving skal skje skriftlig.

Festeren skal ha rett til å rive bygninger og andre faste anlegg dersom han sier fra om dette innen en måned etter at hevingserklæringen har nådd fram til ham, og arbeidet med å ryddiggjøre tomta må være avsluttet innen 5 måneder.

Vil ikke festeren benytte seg av sin rett til å fjerne hytta, har grunneieren valget mellom selv å overta hytta etter takst som fastsettes ved lensmannsskjønn, eller å selge den ved tvangsauksjon til ny fester.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for inntil 3 års skyldig festeavgift og har rett til å selge hytta på tvangsauksjon til dekning av dette beløpet. Hvis det ikke er oppført hytte på tomta og festeavgiften ikke er betalt innen 3 måneder etter forfall, kan grunneieren uten samtykke fra festeren avlyse festeforholdet.

3. Det må ikke drives forretningsvirksomhet som kafe, herberge, feriehem e. l. eller utsalgsboder, handel m. v.  
Hytta kan leies ut inntil 4 uker pr. år under forutsetning av grunneierens godkjenning av leieren. Grunneieren kan ikke nekte uten saklig grunn.  
Inngjerding av arealet omkring bebyggelsen er ikke tillatt. Såvel grunneier som fester plikter å avstå gratis grunn til elektriske ledninger, kloakk, vannledning og nødvendige vegger. Likeens kan vanlig ferdsel og framkjøring av materialer ikke nektes.  
Det er ikke tillatt å sette opp skilter som «Adgang forbudt», «Privat område» eller liknende.
4. Ved festetidens utløp kan grunneieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Hvis grunneieren forlanger bebyggelsen fjernet etter bestemmelsen ovenfor, kan han ikke i de følgende 5 år feste bort eller selge tomta med mindre festeren før rydding av tomta har mottatt og forkastet et for leieren minst like gunstig tilbud om å beholde tomta, det samme gjelder etter utløpet av eventuell forlenget festetid.
5. Salg av bebyggelsen kan skje bare sammen med festeretten. Hvis festeren vil overdra bebyggelsen og festeretten til andre enn slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller slektninger i sidelinjen til og med søsken har grunneieren forkjøpsrett etter takst som fastsettes ved lensmannsskjønn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.  
Er det ikke oppført hytte på tomta, kan grunneieren kreve festet avvirket ved enhver form for overdragelse av festeretten.
6. Mindre endringer av disposisjonsplanen kan foretas av bygningsrådet.
7. Festet gir rett til adkomst til fots over grunneierens eiendom. Festeren har ingen rett til jakt, fiske eller ved på tomta og grunneierens eiendom. Beiterettighetene i området blir ikke endret ved festeforholdet og de beiteberettede er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.  
Festeren kan pålegges å delta i utgiftene til anlegg og vedlikehold av prosjekterte vegger i området.

#### *Terreng og skogsbehandling.*

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



*Avfall, privetinnhold, spillvann/kloakk, drikkevann m. v.*

10 Ordningene med dette skal være i samsvar med bygningsrådets og helse-  
rådets til enhver tids bestemmelser, vedtekter og vedtak. Utgiftene til dette  
bæres av hytteeieren. Det tillates ikke innlagt vann uten at det er sørget for  
avløp som er godkjent av bygningsrådet/helserådet.

Spillvannsavløp fra utslagsvask føres til synkekum, plassert på et sted hvor det  
er jord eller grusmasser som gir god infiltrasjon i grunnen. Synkekummen  
må ikke plasseres slik at drikkevannskilde kan forurennes, eller være til an-  
nen ulempe for andre.

Hytteeierne er selv ansvarlig for de skader som avløpet kan forvolde.

Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

*Bebyggelse*

11. Det skal bare være ett hus på tomta. Dette skal plasseres slik at pelen i ter-  
renget, jfr. pkt. a/b, 1. side, faller innenfor huset. Frittstående uthus/ga-  
rasje tillates ikke oppført.

Grunnmurens høyde over naturlig terreng skal være høyst 50 cm der den er  
lavest og høyst 100 cm der den er høyest. Unntaksvis høyere mur må dekkes  
med torv. Etter avtale kan hytta bygges på stolper eller pilarer med tilsva-  
rende høyde.

Hytta bygges i en etasje og gis en utforming som passer inn i terrenget.  
Følgende normer legges til grunn:

a) Hytta skal ha mønetak med takvinkel mellom 15° og 20°. Maksimum  
høyde fra grunnmur til gesims bør være 2,5 meter

b) Hyttas yttervegger skal være av tre.

c) Utvendige farger skal være rolige og stå i så liten kontrast som mulig til  
naturen omkring.

Fargen på vindskier, vinduer og dører skal mest mulig harmonere med  
fargen på hytta.

d) Eventuell flaggstang skal ha samme farge som hytta.

Hytte og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

12. Særlige bestemmelser

~~VKSXX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX~~

Kontrakten er utferdiget i 3 eksemplarer, hvorav grunneier og fester har ett hver.

Festeretten kan tinglyses som heftelse pågnr. ...17..., bnr. ...5.... i .....

Flesbergkommune.

Omkostningene til tinglysning m. v. bæres av festeren.

..... Svene.... den 15 / 7 1981

*Gjerdis Huslende* fnr. 270921 464 00

*Olav Jørgen Huslende* ..... *Rolf Brække* .....

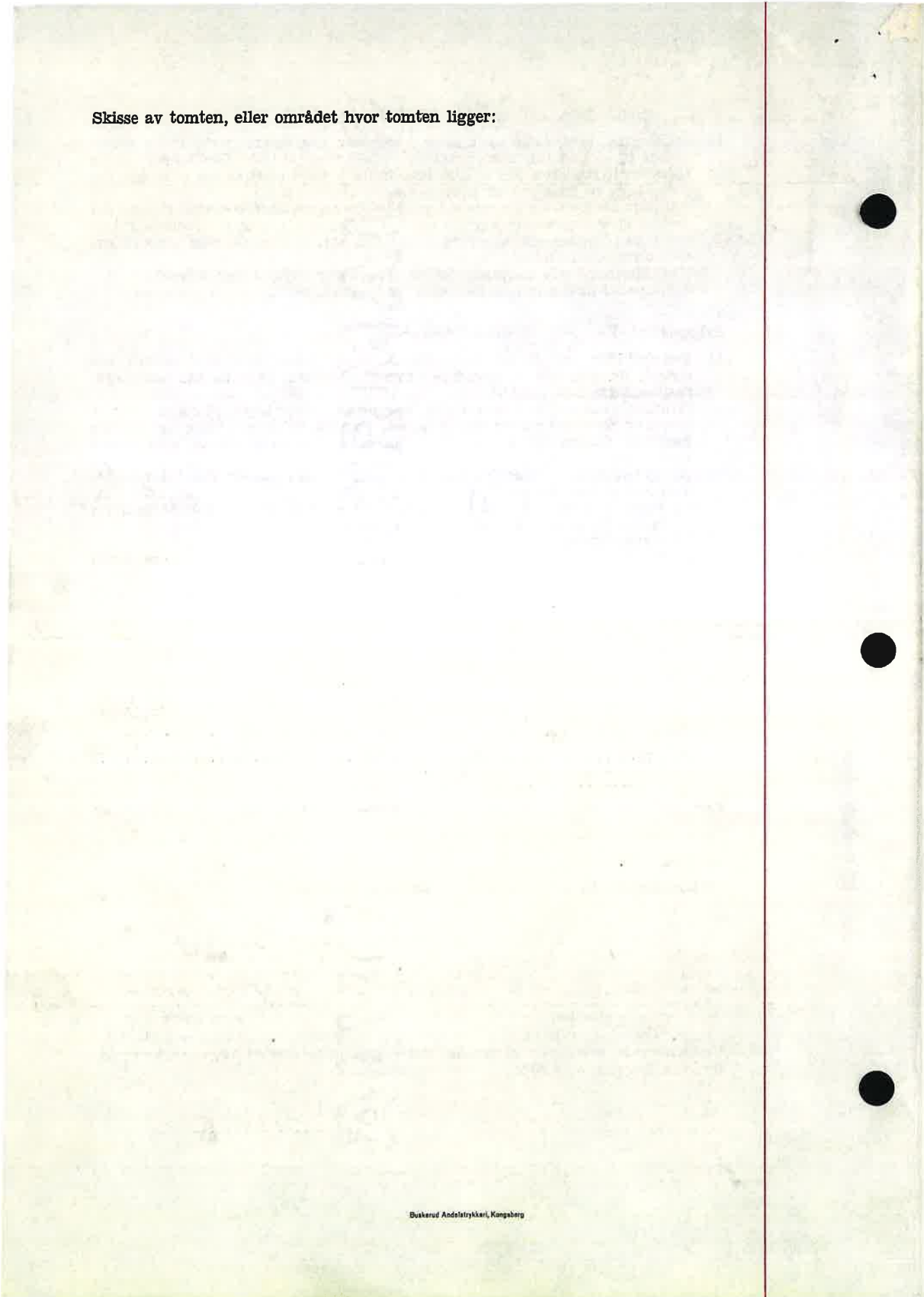
som grunneier som fester

fnr. 250252 [redacted] fnr. 011140 [redacted]

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av grunneier og fes-  
ter, og at begge er over 20 år.

*Randi Natvinn* ..... *Grete Huslende* .....

Skisse av tomten, eller området hvor tomten ligger:





Rolf Brekke

Joh. Scharffenbergsv. 111D  
0694 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2005/1340-0	FROYDISF	17/5/17/0	22.09.2005

### **Gnr 17/5 F17 - Utslippstillatelse for gråvann.**

#### **Saken gjelder:**

Det vises til søknad om utslippstillatelse for gråvann til infiltrasjonsanlegg utarbeidet av Ing. Odd Roar Sæther, datert 26.07.05 og mottatt 28.07.05. Søknaden er grundig vurdert.

#### **Vedtak :**

**Det gis med dette utslippstillatelse for gråvann til infiltrasjonsanlegg for Gnr. 17/5 F17 i Flesberg kommune.**

**Avløpsanlegget bygges ihht. utslippssøknaden.**

#### **For infiltrasjonsanlegg gjelder følgende:**

- Kombinert infiltrasjons-/sandfilteranlegg lagt langs kotene i området ved prøvehull. Infiltrasjonen må skje på ca. 0,5 -0,7m dyp, og det må føres et filterlag på minimum 0,3 m under fordelingslaget. Filtermassene må ha gode renseegenskaper, minimum kvalitetsklasse A. Det må fylles opp over anlegget for å få nødvendig overdekning mot frost (ev. isolering) og for å gi en best mulig landskapsmessig tilpasning til omkringliggende terreng.
- Anleggets effektive renseareal må være min. 15 m<sup>2</sup>. Foran infiltrasjons-/sandfilteranlegget anlegges en 2 –kamret slamavskiller på 1.0m<sup>3</sup> våtvolum og støtbelaster.
- Ved bruk av to spredegrøfter eller flere skal det benyttes en fordelingskum.

#### **For øvrig:**

- Ansvarlige foretak påser at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner.
- Den kontrollansvarlige for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Utført kontroll bekreftes ved kontrollerklæring som sendes kommunen, gjerne med fotos av anleggets utforming.
- **NB!** Flesberg kommune skal ha mulighet til å kontrollere anlegget før det blir fylt igjen og skal derfor varsles i rimelig tid før dette skjer.
- Tømming innlemmes i den kommunale ordningen og tømmes min. 1 gang pr. år, **Første gang i 2006**. Dersom det er behov for ytterligere tømming avtales det med kommunen.

- Dersom det i framtiden skulle komme et kommunalt anlegg eller fellesanlegg forplikter hytteeieren (med utslipp) seg til å kople seg til dette.
- Ihht. "Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra bolig og fritidsbolig i Numedal og Sigdal" må det betales kr. 1000,- for kommunens kontroll av nye anlegg. Kommunen kontrollerer anlegget siden hvert 4 -5 år. For tiden er gebyret for det kr. 1000,-. Videre må det fra 01.01.06 betales kr. 100,- i et årlig gebyr for vassdragsovervåking.
- Dersom det skulle vise seg at avløpsvannet fører til ulempe for naboer eller andre berørte, må eieren uten utgifter for kommunen etterkomme pålegg som vil bli gitt av forurensingsmyndighetene for å bedre forholdet, jfr. Forurensingslovens §7.

**Utslippstillatelsen gjelder gråvannsutslipp fra 1-en hytteenhet.**

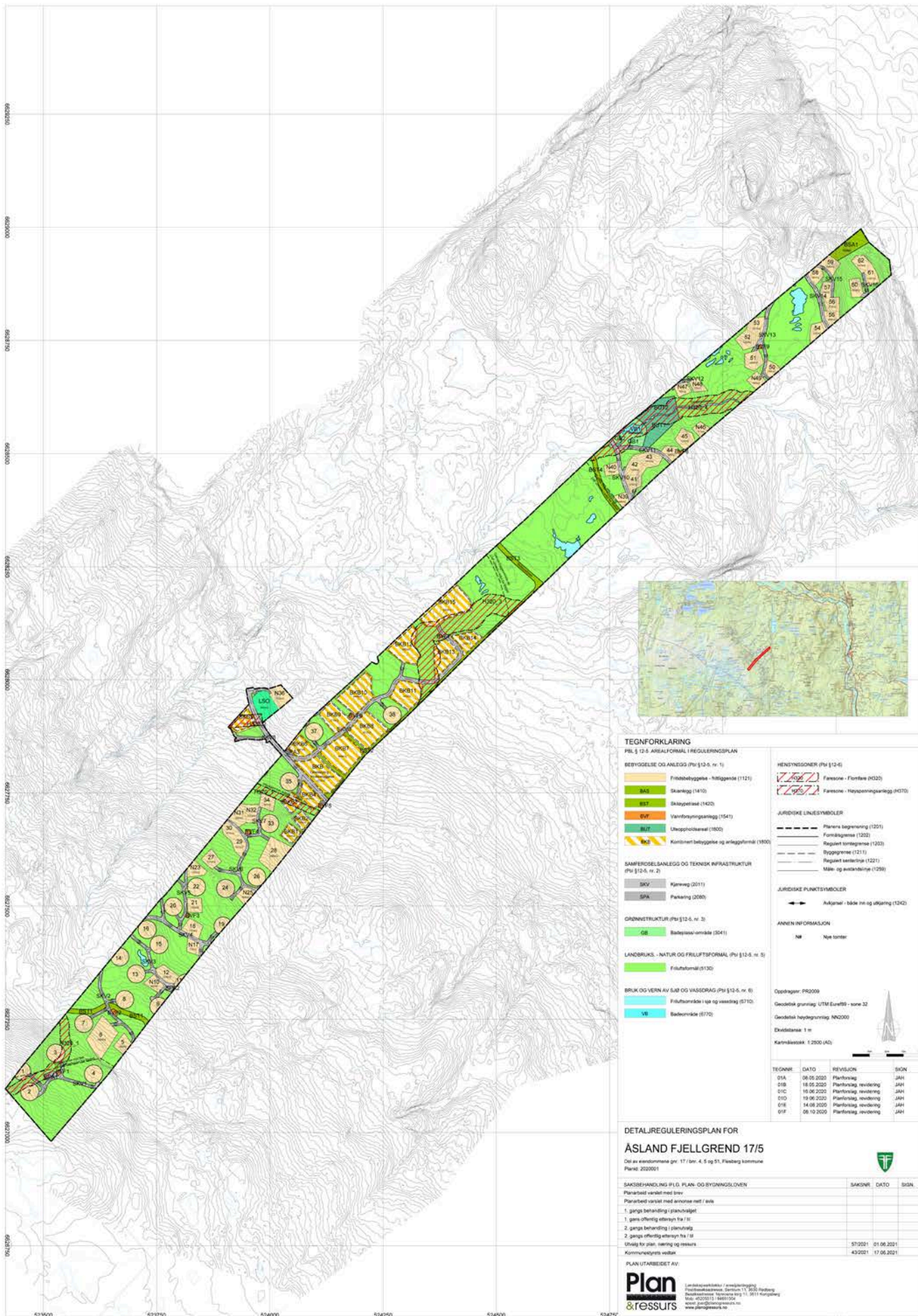
**Ihht. §16 i «Forskrift til pbl om foretak for ansvarsrett 1997» godkjennes Ing. Odd Roar Sæther for arbeider som omfattes av kode SØK/PRO/KPR 843.1.**

**Ihht. §16 i «Forskrift til pbl om foretak for ansvarsrett 1997» godkjennes Einar Huslende for arbeider som omfattes av kode UTF/KUT 843.1.**

Med hilsen  
Flesberg kommune

Frøydis Fosby  
landbruksveileder

Kopi m godkjent ansvarsrett til:  
Ing. Odd Roar Sæther    Storgt. 8, 3611 Kongsberg  
Einar Huslende        3623 Lampeland  
Odd Rustand            3623 Lampeland  
Utslippsarkivet, her



**TEGNFORKLARING**

Pbl. § 12-5 AREALFORMAL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, nr. 1)

- Fritidbebyggelse - tilleggende (112)
- Skolegg (1410)
- Skoleplass (1420)
- Vannfornyingsanlegg (1541)
- Utvassningsanlegg (1800)
- Kombinert bebyggelse og anleggformål (1800)

SAMFERDSELSELEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-6, nr. 2)

- Kjønnveg (2011)
- Parkering (2080)

GRANNEVURDERING OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-6, nr. 3)

- Badeplass-område (5041)

LANDBRUKS-, NATUR OG FRELTIFORMAL (Pbl. §13-5, nr. 5)

- Fritidsformål (5130)

BRUK OG VERN AV LUS OG VASSORAG (Pbl. §13-5, nr. 6)

- Fritidsområde i løp og vassdrag (5170)
- Badeplass (5170)

HENSYNSGIVER (Pbl. §12-6)

- Faresone - Forfåre (H32)
- Faresone - Høysonningsanlegg (H370)

JURIDISKE LINESYMBOLER

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrensne (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Byggingrensne (1211)
- Regulert vassleipe (1221)
- Vass- og vassleipe (1230)

JURIDISKE PUNKTSYMBOLER

- Avgrensning i løp og vassdrag (1242)

ANNEN INFORMASJON

- Nye tomter

Oppdrager: PR2009

Geodetisk grunnlag: UTM EuroFIS - zone 32

Geodetisk høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1 m

Kartmålestokk: 1:2500 (A3)

TEGNING	DATE	REVISJON	SKJEN
01A	08.08.2020	Planfotering	JAH
01B	18.05.2020	Planfotering, revidering	JAH
01C	19.06.2020	Planfotering, revidering	JAH
01D	19.06.2020	Planfotering, revidering	JAH
01E	14.08.2020	Planfotering, revidering	JAH
01F	09.10.2020	Planfotering, revidering	JAH

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR**

**ÅSLAND FJELLGREND 17/5**

Del av eiendommen pr. 17. br. 4. 5 og 51, Flåberg kommune

Planid: 2020001

SAKSBEHANDLING I F.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planarbeid varslet med annonse nett / avis

1. gangs behandling i planutvalget

1. gangs offentlig ettersyn fra 16.

2. gangs behandling i planutvalget

2. gangs offentlig ettersyn fra 16.

Utvalgt for plan, næring og ressurs

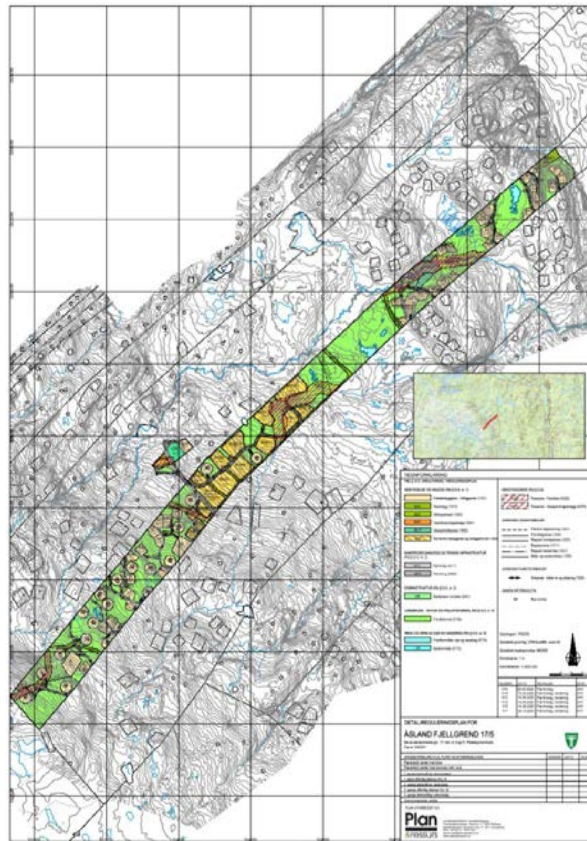
Kommunestyrets vedtak

PLANUTARBEIDET AV:

**Plan & ressurs**

Leifskovveien 16 / innbyggingsregulering  
Postboksnummer: 20001 N 17 505 Flåberg  
Postadresse: Flåbergveien 17, 811 Flåberg  
Tele: 4020111 4441104  
www.planogressurs.no  
www.planogressurs.no

SAKSNR.	DATE	BESL.
	5/2021	01.06.2021
	4/2021	17.06.2021



# DETALJREGULERINGSPLAN ÅSLAND FJELLGREND 17/5, FLESBERG KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER



Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Vedtatt i kommunestyret 17.06.2021, saksnummer 43/2021

## Detaljreguleringsplan for Åsland Fjellgrend 17/5, del av gnr. 17 / bnr. 5 Flesberg kommune

---

### Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2020001

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med revideringen er å tilrettelegge for ny frittliggende fritidsbebyggelse, konsept med tunbebyggelse og bygning for næring / serviceanlegg, og samtidig tilrettelegge for friluftsliv, herunder friområder og badeplass med mulighet for økt aktivitetstilbud.

## 2. Reguleringsformål

---

Området reguleres til følgende ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende  
Skianlegg (BAS1)  
Skiløypetrasé (BST1-BST4)  
Vannforsyningsanlegg (BVF1-BVF9)  
Uteoppholdsareal (BUT1-BUT2)  
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (fritidsbebyggelse – frittliggende og konsentrert og utleiehytter) (BKB1-BKB15)  
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (tjenesteyting / fritidsbebyggelse) (BKB)

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

Kjøreveg (SKV1-SKV16)  
Parkering (SPA1-SPA3)

### 2.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

Badeplass/- område (GB1-GB2)

---

## 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

Seterområde (LSO)  
Friluftsmål

## 2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag  
Badeområde (VB1)

## 2.6 Hensynssoner (§12-6)

Faresone – flomfare (H320)  
Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

# 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

## 3.1 Situasjonsplan

Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan og terrengprofiler i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert. Situasjonsplanen skal vise eksisterende og bearbeidet terreng og eventuelt mur / konstruksjoner. Alle plan- og profiltegninger skal vise høydeangivelse på terreng og bygningsfasader. Situasjonsplan og terrengsnitt skal også vise plassering av bebyggelse på nærmeste nabotomter hvis dette har betydning for byggesøknaden. Arealformålene «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» med fritidsbebyggelse – frittliggende og konsentrert og utleiehytter (BKB1-BKB15) og næring / tjenesteyting (BKB) skal planlegges helhetlig med felles situasjonsplan.

## 3.2 Sikring i anleggsperiode

Alle naturområder utenfor avsatte arealformål til utbygging/tomter må sikres med gjerder i anleggsperioden. Disse områdene skal ikke benyttes til lagring eller som riggplass.

## 3.3 Kabler og ledninger

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

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

## 3.4 Vann og avløp

Det skal utarbeides en samlet VA-plan for hele planområdet. Vannledninger skal legges i kanten av veg.

All fritidsbebyggelse skal tilknyttes felles vannforsyning.



Vannforsyningsanlegg skal hovedsakelig plasseres innenfor arealformålet «vannforsyningsanlegg» på plankartet og iht. vann- og avløpsplan, men det tillates mindre avvik/justeringer av lokaliteter utenfor arealformålet hvis dette viser seg å være hensiktsmessig, og ikke medfører fare for forurensning og heller ikke kommer i konflikt med natur- og friluftsinnteresser.

#### Overvann

Overflatevann skal lede til terreng innenfor hver tomt. Uteområder skal ha permeable overflater der overflatevann skal infiltreres på egen tomt. Veiledende for planområdet er at >10 mm per kvm etablert tett flate skal fordrøyes.

Alle rør/kulverter, samt stenfyllinger/plastringer som anlegges hvor veg krysser bekketrasé skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten.

Takvann skal ledes til terreng.

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

#### Kulverter og rør

Alle rør/kulverter, samt stenfyllinger/plastringer som anlegges hvor veg krysser bekketrasé skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger i nærheten.

### 3.5 Strøm og energikilder

Alle nye fritidsboliger skal ha innlagt strøm. Det tillates bruk av alternative energikilder som f. eks solcellepanel. Tekniske hus i forbindelse med el-nettet tillates plassert i LNFR-områder (friluftsmål) og eventuelt innenfor andre egnede arealformål hvor dette anses hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med private tomter, natur- og friluftsinnteresser. Alle tekniske hus skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.

### 3.6 Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

### 3.7 Vegetasjon

Det tillates ikke flatehogst innenfor planområdet.

### 3.8 Utearealer

Utbelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser. Lyskilden skal være skjermet i 70 grader i forhold til horisontalplanet og lyse ned.

Flaggstang, portaler og gjerder tillates ikke.

### 3.9 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering og utformingen skal tilpasses terreng og omgivelser (landskapsbilde), slik at negative terrenginngrep, herunder dominerende skjæringer og fyllinger minimeres. Skjæringer og fyllinger skal ikke avvike mer enn 2.0 meter fra opprinnelig terrengnivå. I krevende terreng (brattere

enn 1:6) skal det vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r). Smale bygningskropper og/eller oppdeling i mindre enheter skal brukes i krevende terreng for å sikre god tilpasning til terrenget.

Byggegrenser er angitt på feltene og gjelder både hoved- og sekundærbygninger. Det tillates ikke at frittliggende sekundærbygninger som garasje, bod uthus og / eller anneks eller andre tiltak beskrevet i Plan og bygningsloven §29-4 plasseres inntil 1 meter i fra regulerte grenser som vist på plankart. Sikkerhet mot brann skal til enhver tid overholdes i byggt teknisk forskrift (TEK17) eller til enhver tid nyeste forskrift.

### 3.10 Utforming, farge og materialbruk

Bygninger skal oppføres på grunnmur. Unntak gjelder terrasser og verandaer som kan oppføres på pilerer, søyler etc. Maksimalt synlig del av grunnmur skal i gjennomsnitt ikke være mer enn 0.3 m i flatt terreng og 0,6 m i bratt terreng.

Ved behov for terrassering eller underetasje på bebyggelsen skal dette forblendes med natursten alene eller i kombinasjon med kledning av trepanel. Eksponerte forstøtningsmurer på tomten skal oppføres med natursten (tørrmur).

Fritidsboligene skal vektlegges god estetiske form og materialbehandling. Bygninger/anlegg i feltet bør tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming som harmoneres godt med hverandre. Det kan likevel være variasjon i uttrykket for grupper av bebyggelse for å unngå arkitektonisk monotoni. Sekundærbygninger, dvs. carport/garasje, bod, uthus og/eller anneks skal oppføres i samme materialer som hovedbygning, og ha en helhetlig og harmonisk utforming.

Fasadene skal være av trematerialer og i deler av fasadene kan det brukes naturstein. I tillegg til tradisjonell byggeskikk bestående av trematerialer og naturstein, tillates det at bebyggelsen kan oppføres med moderne elementer av glass, stål og betong sammen med tradisjonelle trestrukturer, men dette skal være innslag i arkitekturen, og ikke utgjøre hoveddelen av fasaden.

For trematerialer skal det benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje skal ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Hvit farge aksepteres. Elementer av betong og stål skal være naturlig materialfarget eller ha farger som harmonerer godt med trematerialene. Takteking skal være torv, skifer, shingel eller tre, og/eller materialer som ikke er i et reflekterende materiale.

Oppsetting av parabolantenner skal i størst mulig grad unngås, og plasseres skjermet i forhold til omgivelsene.

## 4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 4.1 Vannforsyning

Før det gis tillatelse til å fradele tomt for fritidsbebyggelse, skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig vannforsyningskapasitet og -kvalitet iht. drikkevannsforskriften.

Før det gis rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse for fritidsbebyggelse skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon for at det er tilstrekkelig vannforsyningskapasitet og -kvalitet iht. drikkevannsforskriften for den omsøkte fritidsboligen.
- Godkjent VA-plan iht. § 3.4

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse for fritidsbebyggelse skal:

- Vann- og avløpsrør være etablert og tilknyttet fritidsboligen.
- Regulert kjøreveg være opparbeidet frem til fritidsboligen
- Det skal dokumenteres at naturmark er satt i stand og at stedegen matjord er benyttet etter prinsippene om naturlig revegetering.

#### 4.2 Flom

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor flomsoner, skal det redegjøres for hvordan bygge- og anleggsvirksomhet tar hensyn til flomfaren, jf. § 10.1.

#### 4.3 Øvrige dokumentasjonskrav

##### Rigg- og marksikringsplan

I fm. rammesøknad skal det foreligge rigg- og marksikringsplan som viser hvilke arealer som skal brukes til riggområder og plassering av anleggsgjerder jf. § 3.2.

##### Tiltak i friluftsområder

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak eller PBL § 20-1 i friluftsområder skal det dokumenteres at tiltaket ikke er i konflikt med naturmangfoldsverdier, myrer, bekker, ferdselsårer, kulturminner og uteoppholdsarealer.

## 5. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

---

### 5.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Innenfor hver tomt avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse tillates oppført én (1) hovedbygning/fritidsbolig med bebygget areal inntil 175 m<sup>2</sup> - BYA. Sekundærbygninger, dvs. carport/garasje, bod, uthus og/eller anneks skal ikke overstige bebygget areal 50 m<sup>2</sup> -BYA. Totalt 3 bygninger pr. tomt. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36 m<sup>2</sup> – BYA. (2 biloppstillingsplasser). Biloppstillingsplass til 1 bil kan være areal av carport/ garasje. Total BYA pr. tomt skal ikke overskride 211 m<sup>2</sup> - BYA.

I tillegg til totalt angitt BYA tillattes lave terrasser (opptil 0,5 meter over terrengnivå) på inntil 30 m<sup>2</sup> på tomten.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,4 og 6,4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Sekundærbygninger, dvs. carport /garasje, bod, uthus og / eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates én (1) boenhet per. tomt.

Hovedmøneretningen skal følge landskapets terrengform (koter).

Ingen bygninger må komme i konflikt med eksisterende ferdselsårer/stier og / eller være til hinder eller ulempe for allmenn ferdselsrett.

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

### 5.2 Skianlegg (BAS1)

Det tillates nødvendig terrenginngrep og hogst i forbindelse med utarbeidelse og skjøtsel av skianlegget, men det skal ta hensyn til omgivelser, og alle midlertidige inngrep skal istandsettes.

Det tillates etablert skitrekk og tilhørende installasjoner og konstruksjoner som støtter opp om arealformålet. Det tillates totalt 2 driftsbygninger som støtter opp om aktivitetene innenfor området. Hver bygning kan anlegges med maksimalt BYA = 50 m<sup>2</sup>.

Mønehøyden på bygninger skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Alle bygninger, installasjoner og konstruksjoner skal ha et lavmælt uttrykk og tilpasses omgivelsene i sin utforming.

### 5.3 Skiløypetrasé (BST1-BST4)

Det tillates hogst i forbindelse med utarbeidelse og skjøtsel løypenettet.

Løypetraseen som er regulert på plankartet skal kunne justeres/fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi bedre terrengtilpasning når den opparbeides.

### 5.4 Vannforsyningsanlegg (BVF1-BVF9)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/eller installasjoner med tilknytning til vannforsyningsanlegg, brønner og/eller vannposter. Det tillates små pumpehus over brønner.

### 5.5 Uteoppholdsareal (BUT1-BUT2)

Det tillates etablert lekeapparater, gapahuk, gamme, bål plass o.l. konstruksjoner som støtter opp om arealformålet. Det tillates totalt 2 bygninger som støtter opp om aktivitetene innenfor området. Hver bygning kan anlegges med maksimalt BYA = 50 m<sup>2</sup>.

Mønehøyden på bygninger skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Alle bygninger, installasjoner og konstruksjoner skal ha et lavmælt uttrykk og tilpasses omgivelsene i sin utforming.

Det kan anlegges mindre veger og stier innenfor området. Veger bør stenges med bom for å begrense kjøring med motorvogn, enten periodevis eller permanent.

### 5.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (fritidsbebyggelse – frittliggende og konsentrert og utleiehytter) (BKB1-BKB15)

Innenfor arealet tillates oppført frittliggende- og konsentrert fritidsbebyggelse, herunder kjede- og rekkebebyggelse (vertikalt og/eller horisontaldelt) med inntil 3 boenheter i samme bygningskompleks, og med tilhørende sekundærbygninger som carport/garasje, bod, uthus og/eller anneks. Sekundærbygninger kan anlegges som fellesanlegg for flere fritidsboliger. I tilknytning til arealene kan det opparbeides felles utomhusarealer for lek og rekreasjon.

Det tillates sokkeletasje og/eller kjeller. Det kan anlegges parkeringsplasser som overflateparkering og/eller i felles parkeringskjeller.

### Utnyttelse, størrelse

Utnyttelsesgrad for hvert delfelt er prosent bebygd areal (%-BYA) = 20 %. Parkeringsareal skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser (36 m<sup>2</sup> BYA) pr. boenhet / fritidsbolig, men arealet for parkering- og trafikkarealer, herunder parkeringskjeller i bygninger og / eller andre parkeringsløsninger under terreng, regnes ikke med i grad av utnyttning (% BYA).

I tillegg til maksimalt angitt BYA tillattes lave terrasser (opptil 0,5 meter over terrengnivå) på inntil 30 m<sup>2</sup> i tilknytning til hver fritidsbolig.

Maksimal størrelse for hovedbygning/fritidsbolig og/eller bygningskompleks på terrengnivå skal ikke overstige bebygd areal 175 m<sup>2</sup> - BYA med inntil 3 boenheter i samme bygningskompleks.

Sekundærbygninger, dvs. carport/garasje, bod, uthus og/eller anneks skal ikke overstige bebygget areal 50 m<sup>2</sup> -BYA, selv om disse planlegges som fellesanlegg. Bygning og / eller bygningsdel som ligger helt under terreng og som forbinder sammen flere bygninger underjordisk medregnes ikke.

Maksimalt antall boenheter er regulert for de ulike delfelt/arealer. Det kan oppføres maksimalt antall boenheter i tabellen så lenge dette ikke overskrider maksimalt utnyttelse av delfeltene på prosent bebygd areal (%-BYA) = 20 %

Delfelt / arealer:	Maksimalt antall boenheter:
<b>BKB1</b>	2
<b>BKB2</b>	2
<b>BKB3</b>	2
<b>BKB4</b>	4
<b>BKB5</b>	4
<b>BKB6</b>	6
<b>BKB7</b>	12
<b>BKB8</b>	12
<b>BKB9</b>	8
<b>BKB10</b>	12
<b>BKB11</b>	10
<b>BKB12</b>	12
<b>BKB13</b>	10
<b>BKB14</b>	5
<b>BKB15</b>	12

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,4 og 6,4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Sekundærbygninger, dvs. carport /garasje, bod, uthus og / eller anneks kan ha mønehøyde

på inntil 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av flate tak skal tillatt gesimshøyde tilsvare maksimalt tillatt mønehøyde.

### 5.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (tjenesteyting / fritidsbebyggelse) (BKB)

Innenfor arealet tillates oppført bebyggelse for næring og privat tjenesteyting, herunder forretning/salg/service/ bevertning/servering. Bebyggelsen kan inneholde felles støttefunksjoner og aktivitetssenter for nærliggende fritidsbebyggelse og spesielt feltene tilknyttet arealformål kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-BKB15). Bygninger kan f.eks. inneholde felles skibod, treningsrom, badstue/sauna, badeanlegg, sosiale rom, sport og spill, boder, lekerom og lignende.

Det tillates maksimalt 10 leiligheter/ enheter for fritidsbebyggelse (eier/utleie) som kan integreres som en del av bygningskompleks(ene).

Det tillates etablert funksjoner for kro/servering, og i tillegg kiosk med begrenset salg av dagligvareartikler.

Det tillates sokkeletasje og/eller kjeller. Det kan anlegges parkeringsplasser som overflateparkering og/eller i felles parkeringskjeller.

#### Utnyttelse, størrelser og høyder

Utnyttelsesgrad for feltet skal ikke overstige prosent bebygd areal (%-BYA) = 25 %. Parkeringsareal skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser (36 m<sup>2</sup> BYA) pr. boenhet/leilighet og ellers nødvendig areal for de respektive virksomhetene. Arealet for parkering- og trafikkarealer, herunder parkeringskjeller i bygninger og/eller andre parkeringsløsninger under terreng, regnes ikke med i grad av utnytting (% BYA).

Maksimal størrelse for hver bygning/bygningskompleks på terrengnivå skal ikke overskride bebygd areal 1000 m<sup>2</sup> - BYA. Det kan anlegges maksimalt tre (3) bygninger/bygningskomplekser på terrengnivå, men bygningene kan være forbundet med kjellerløsninger.

Samlet bruksareal skal ikke overstige 2500 m<sup>2</sup> BRA for hele feltet. Bygning og/eller bygningsdel som ligger helt under terreng og som forbinder sammen flere bygninger underjordisk medregnes ikke i prosent bruksareal (BRA).

For bygninger med etasjehøyde over 3 meter beregnes ikke bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Bruksarealet skal i planen regnes uten tillegg for tenkt horisontalplan, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17). Mønehøyde skal ikke overstige 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyde skal ikke overstige 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

---

### 6.1 Kjøreveg (SKV1-SKV16)

Hovedatkomst skal ha maks. opparbeidet kjørebane på 6 meters bredde. Øvrige atkomstveger skal ha maks. opparbeidet kjørebane 4 meters bredde.

Alle veger og vegkryss skal være oversiktlige og det skal sikres trafiksikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer i siktzone.

### 6.2 Parkering (SPA1-SPA3)

Områdene skal brukes til felles parkeringsplasser for enten hyttebeboere og/eller gjesteparkeringsplasser.

## 7. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

---

### 7.1 Badeplass/ - område (GB1-GB2)

Det tillates totalt 2 bygninger tilknyttet aktivitet som hver kan anlegges med maksimalt BYA = 50 m<sup>2</sup>, f. eks redskapsbod, og servicebygninger med WC og teknisk rom/bod som skal betjene området. Toalettet ivaretar miljø og renhold på området. Mønehøyden på bygninger skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Alle andre installasjoner og konstruksjoner i tilknytning til badeplass tillates, f.eks. badeplattformer, lekeapparater etc. Alle bygninger, installasjoner og konstruksjoner skal ha et lavmælt uttrykk og tilpasses omgivelsene i sin utforming.

Det kan anlegges veger og stier innenfor området. Området bør stenges med bom for å begrense kjøring med motorvogn, enten periodevis eller permanent. Det skal vektlegges universell utforming av omgivelser og aktiviteter slik at flest mulig kan delta.

## 8. Landbruks-, natur og friluftsmål (§12-5 nr. 5)

---

### 8.1 Seterområde (LSO)

Ingen enkeltbygning skal overskride 100 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates inntil fem (5) bygninger innenfor arealformålet hvorav én (1) boenhet. I tillegg kommer areal til parkering som skal tilrettelegges for minimum. 36 m<sup>2</sup> – BYA. (2 biloppstillingsplasser). Total BYA innenfor arealformålet skal ikke overskride 211 m<sup>2</sup> - BYA.

Bygningene skal vektlegges god estetiske form og materialbehandling. Det skal følge byggeskikk for eldre seterbebyggelse, og bygningsmiljø gjennom plassering, takform, takvinkel, fasadeutforming, fasadematerialer. Som taktekke skal skifer, torv eller tretak benyttes. Det tillates ikke reflekterende materialer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,0 og 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak/skråtak.

Inngjerding av dyrket mark og beitemark tillates. Etablering av brønn tillates.

Bygningens plassering, og utformingen av bygningene skal også tilpasses terreng og omgivelser (landskapsbilde), slik at negative terrenginngrep, herunder dominerende skjæringer og fyllinger minimeres. Skjæringer og fyllinger skal ikke avvike mer enn 2.0 meter fra opprinnelig terrengnivå.

Ingen bygninger må komme i konflikt med eksisterende ferdselsårer/stier og/eller være til hinder eller ulempe for allmenn ferdselsrett.

## 8.2 Friluftsmål

Vegetasjonen skal bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi bevares. Det er tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper, men skal tilpasset stedet og være naturpreget.

Drift av skog innenfor friluftsområdet kan gjennomføres, men snauhogst tillates ikke. Vegetasjon skal også søkes bevart på steder hvor bebyggelse og anlegge kan gi uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponering av bebyggelsen i landskapet.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider, samt opparbeidelse og drift av vannforsyningsanlegg og driftsbygninger for el- anlegg plassert innenfor arealformålet skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

## 9. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 nr. 6)

---

### 9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Alle vannområder skal være offentlig tilgjengelige. Det tillates ikke tiltak i vannet.

### 9.2 Badeområde (VB1)

Badeområdet skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates etablert opptil to brygger.

## 10. Hensynssoner

---

### 10.1 Faresone – Flomfare (#H320)

Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonene «Flomfare» (H320) før flomutredning er gjennomført av fagkyndige, og eventuelle avbøtende tiltak langsmed bekketraseene finner sted. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende teknisk infrastruktur slik som kabler, vann- og avløpsledninger, vegger, stier- og løyper så lenge ikke tiltaket bidrar til å øke flomfare.

Tiltak som gjennomføres innenfor flomsonen skal i byggesaken redegjøre for hvordan flom er tatt hensyn til. Hensynssonene langs bekkene skal sikre byggeområdene i forhold til en 200-års flom med 20 % klimapåslag.

Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonene før flom er nærmere utredet av fagkyndige, og eventuelle avbøtende tiltak langs bekkene finner sted, jf. § 3.2 pkt. d). Tiltak innenfor sonene må ikke forverre flom- og erosjonsfaren innenfor eller utenfor området. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende teknisk infrastruktur slik som kabler, vann- og avløpsledninger, vegger, stier- og løyper så lenge dette ikke bidrar til flomfare.

Det tillates ikke tiltak i eller ved vannstrengen som kan tilslamme bekkene i perioden mellom 15. juni til 15. september.

Der det gjennomføres tiltak som påvirker bekkeløp og/eller kantvegetasjonen, skal istandsettingen gjennomføres med god estetisk utforming og inngå som en del av områdets forskjønnelse og grønnstruktur.



10.2 Faresone – Høgspenning (#H320)

Høgspenningsledningen tillates å legges i jordkabel.

REV01F 14.10.2020

Joar-André Halling  
Landskapsarkitekt  
Plan & Ressurs AS



## Flesberg kommune

Adresse Lampelandhagan 7, 3623

Telefon

Utskriftsdato: 30.06.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Flesberg kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3334 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 17

**Adresse:** Blestølvegen 110, 3623 LAMPELAND

**Referanse:** 1305240058

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Årlig avgift	2655
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	560
Slamtømming	Årlig avgift	3637,50
Eiendomsskatt		3046

#### Kommentar

Slamtømming/tømming av gråvannskum: PMinstesats ved tømming er 3 m3. For denne kummen vil det koste kr. 3637,50 pr. år.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

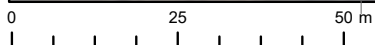
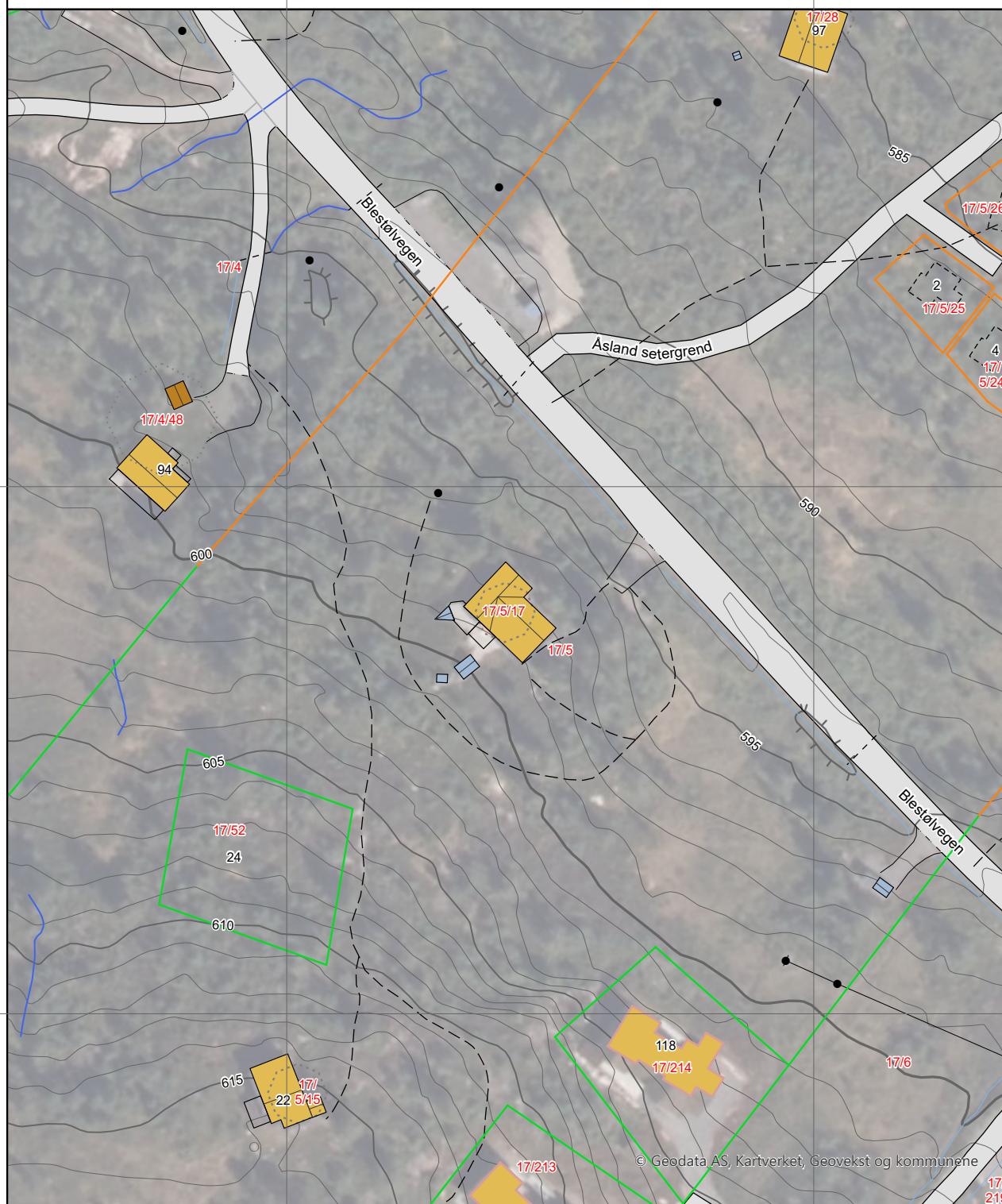
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

## Eiendomsgrenser

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



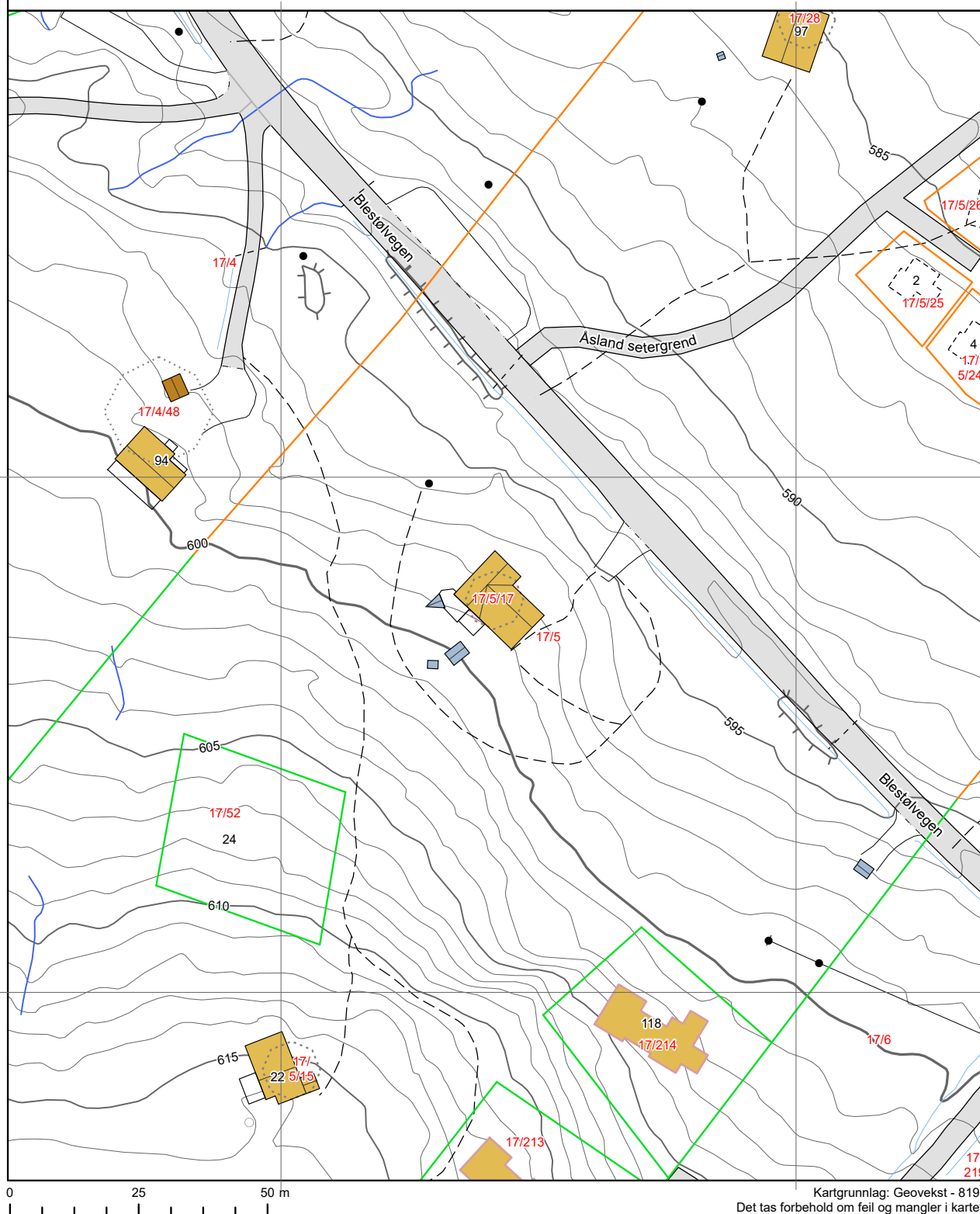
Kommune: 3334 Flesberg  
 Eiendom: 3334/17/5/17/0

## Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000  
 Dato: 28.6.2024









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Blestølvegen 110  
3623 LAMPELAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Harald Elveseter

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 975 54 903  
**E-post:** harald.elveseter@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre