

Blestølvegen 120, 3623 LAMPELAND

Blefjell - Eksklusiv og innholdsrik hytte med 7 soverom og 3 bad



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-

Omkostn.: Kr 201 100,-

Total ink omk.: Kr 8 191 100,-

Selger: Gunhild Melbø Tajet
Håvard Melbø Tajet

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2020

BRA-i/BRA Total 201/201 kvm

Tomtstr.: 1236.8 m²

Soverom: 7

Antall rom: 9

Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 213

Oppdragsnr.: 1309250006

Blefjell - Flott hytte med 7 soverom og 3 bad.

- Nyt utsikten fra jacuzzien etter en skitur i flott terreng
- Svært gode utleiemuligheter. Brutto leieinntekt i snitt 2022-2024 ca kr 700 000/år.
- Fantastiske skiløyper i umiddelbar nærhet
- Innlagt vann/avløp/strøm. Bilvei helt frem
- 7 soverom med både dobbeltsenger, familiekøyer og enkeltsenger
- 3 bad hvorav 1 med badstue og utgang til jacuzzi
- Langbord med plass til 20 personer
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- God parkeringsplass til flere biler. Elbil-lader på veggen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	37
Plantegninger	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Områdeanalyse	74
Nabolagsprofil	76
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 122 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 141 m² Hall, teknisk rom, bod, soveromsgang med 2 soverom og 2 bad hvorav ett bad med badstue og utgang til uteplass med jacuzzi, spisestue med åpen kjøkkenløsning, stue, soverom, bad/wc, gang med garderobe og utgang til baksiden av hytta.

2. etasje

BRA-i: 60 m²

Hems 1: Trappegang med alkove, 3 soverom.

Hems 2: Loftstue, soverom.

TBA fordelt på etasje

122 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Arealet på hemsene er målt uten hensyn til sideåser og omramming til alkoven. ALH utgjør arealet areal med lav himlingshøyde på hemsene. Hemsenes GUA er 86 kvm og ALH 26 kvm. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA 122 kvm består av en flislagt terrasse tilknyttet hytten. En del av terrassen, med et areal på cirka 13 m², er overbygd med tak.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Tomtetype/-størrelse

Eiet, 1236.8 m². Arealet er beregnet.

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i et skrånende terreng. Området rundt selve hytten er planert, med parkeringsmuligheter like utenfor hytten. For øvrig naturtomt.

Beliggenhet

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser med variert terreng som egner seg godt for friluftaktiviteter. Om sommeren kan man benytte seg av stier for fotturer og sykkelturner, mens vinterstid er det et godt utbygget nettverk av langrennsløyper tilgjengelig. Her går skiløypa rett forbi hyttefeltet med kort vei inn på fjellet med mil på mil med skiløyper og flott terreng. Blefjell er kjent for sine gode langrennsforhold, og Blefjellheisen ligger innen kort kjøreavstand, noe som gir muligheter for alpint.

Lampeland sentrum har dagligvarebutikker, spisesteder og overnattingsmuligheter. Joker Flesberg ligger 15 minutters kjøring unna og har post i butikk samt søndagsåpent. Kiwi Lampeland er 18 minutter unna og tilbyr også posttjenester og søndagsåpent.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Det vil bli skiltet til annonserte fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS v/Bjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten har gjennomgående god standard i henhold til alder og byggeår. Den har torvtekking, stående bordkledning og trevinduer med 3-lags glass. Det er ukjent byggegrunn. Hytten har plate på mark. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er drenerende masser rundt hytten. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra taknivå. Takrenne av tre, belagt med folie og beslag. Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Etasjeskillerne er av betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag på hems. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse utenfor stue og kjøkken er belagt med skiferfliser. Noe vannansamling er observert langs steinmur ovenfor, mot terrassens ytterkant.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er utvendig skade på hovedinngangsdør.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - Etasje - Bad mot bod - Ventilasjon

Avvik: Viften bråker/lager en subbe-/ulyd. Slitasje på viftens motor eller lager, opphopning av støv/skitt, eller feilmontering som fører til vibrasjon og friksjon.

- Våtrom - Etasje - Bad med badstue - Overflater Gulv

Avvik: Det er registrert misfarging eller gulning av flisfuger. Misfarging eller gulning av flisfuger kan være forårsaket av feil bruk av vaskemidler, kjemiske reaksjoner eller lignende. Selgers merknad: Fuger er vasket rene.

- Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe svelling i kjøkkenskrog under oppvaskkummen.

- Spesialrom - Etasje - Badstue - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflatene. Det er påvist fuktskjolder i overflatene på vindusforingene. Det er registrert bom i flis i badstuen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er ikke ført over tak, noe som ikke samsvarer med gjeldende forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist indikasjon på rustdannelse nederst på varmtvannsberederen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Selgers merknad: Hytta har vært mye brukt, og alle har holdt seg friske.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Det er registrert kun avtrekk fra bad og kjøkken, uten veggventiler eller spalter i vinduene.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Tomteforhold - Pumpekum m/kloakkpumpe

- Spesialrom - Etasje - Badstue - Teknisk anlegg

Verditakst

Kr 8 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Hytta ble kjøpt i 2020.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørsenteret Kongsberg

Beskrivelse: Byttet ett blandebatteri samt trykkplate til toalettsisterne.

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

Ja

Firmanavn: Blefjell Hytteutvikling

Beskrivelse: Etter tilsyn fikk vi pålegg om utbedringer av sotluke (se Min eiendom).

Utbedringen ble utført av byggherre (Blefjell Hytteutvikling) og er godkjent.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Montert ladeboks i 2021/2022

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Larsson Bygg og Maskin

Beskrivelse: Firmaet har lagt fliser på terrasse. Vi har selv beiset 2. strøket på hytta utvendig.

Innhold

Hemser: BRA-i 60 kvm.

Hems 1: Gang med sovealkove, 3 soverom.

Hems 2: Loftstue, soverom.

1. etasje:

BRA-i 141 kvm: Hall, teknisk rom, bod, gang, 2 soverom, 2 bad hvorav ett med badstue og utgang til uteplass med jacuzzi, spisestue med åpen kjøkkenløsning, stue, 1 soverom, 1 bad/wc, gang med garderobe og utgang til uteplass på baksiden av hytta.

TBA 122 kvm: Steinlagte uteplasser, den ene delvis overbygget med jacuzzi.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 stekeovner, induksjonstopp, venskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Fryser i bod.

Bad 1:

Flislagt bad. Badet er utstyrt med mørkbeiset baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2 med badstue:

Flislagt bad. Badet er utstyrt med hvit baderomsinnredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dobbel dusj. Det er mekanisk avtrekk. Utgang til steinlagt uteplass med jacuzzi under tak.

Badstuen har flislagt gulv, og trepanel i tak og på veggene. Rommet er utstyrt med en elektrisk badstuovn.

Bad 3:

Flislagt bad. Badet er utstyrt med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dobbel dusj. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser. Det er gulvfliser i 1. etasje og laminatgulv på hems. Det ble observert glippe mellom laminatgulv og gulvlist ved sovealkove.

Vegger: Trepanel og tømmer.

Himling: Trepanel.

Hytta selges inkludert selve møblene, men ikke pynt.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast. Rørskap er plassert i boden og i entreen mot badet.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmesentral: Det er installert luft til vann varmpumpe. Det ble gjennomført service på anlegget i oktober 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 170 liter og er plassert i boden.
- Vannbåren varme: Hytten har vannbåren varme i 1. etasje. Rørskap til gulvvarmen er plassert i boden og i entreen mot badet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- utbedring av enkelte tiltak i etterkant av befaringen til takstmannen. Dette omhandlet merking av gulvkurser til forbruksvann og gulvvarme, utbedring av avvik på innvendige trapper, montering av vannstopper på kjøkkenet, skifte dør til badet med badstuen, samt etablering av spalte under skinne til dusjdørene på to bad.

2024:

- Ifølge mottatt faktura er det gjennomført service på varmeanlegget i oktober 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har brukt mobilt bredbånd/ICE for internett/streaming.

Parkering

Parkering på egen tomt, plass til flere biler. Elbil-lader på hytteveggen ved inngangsparti.

Forsikringsselskap

Tryg.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon

foreligger. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Hytten ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

Energi

Oppvarming

Peis med innsats i stue. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje, luft til vann varmepumpe.

Det har ikke vært kontroll av det elektriske anlegget siden oppføring av hytta, og det er ingen heftelser på anlegget ifølge Midtnett AS.

Info strømforbruk

Nåværende eier har hatt et årlig strømforbruk på 33 034 kWh. Hytta har vært mye utleid, til tider nesten hver helg.

Energifarge/-karakter

Rød C

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter 2025

Kr 3 239

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 2 735,-

Branntilsyn, feiing: kr 504,-

Totalt: kr 3 239,- i 2025.

Eiendomsskatt 2025

Kr 11 586

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 11 586,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi primær 2025

Kr 2 662 500

Andre utgifter

Avløp via Blefjell Vann og Avløpsselskap AS kr 11.250,- i 2024.

Kostnader til drift/vedlikehold av privat brønn felles med nabo må etter hvert påregnes.

Brøyting og strøing av privat adkomstvei ca kr 10 000/år.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 213 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:

(Alle servituttene har "smittet" fra avgivers eiendom, gnr. 17 bnr. 5 ved utskillelse av denne tomt.)

3334/17/213:

28.06.1793 - Dokumentnr: 900033 - Utskifting

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan sees ved henvendelse til megler.

Skriften er svært utydelig og innholdet er derfor ukjent.

12.03.1867 - Dokumentnr: 900030 - Utskifting

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan sees ved henvendelse til megler.

Skriften er svært utydelig og innholdet er derfor ukjent.

26.05.1956 - Dokumentnr: 689 - Skjønn

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Ny rettighetshaver:

STATKRAFT SF 962986277

Diverse påtegning

Ny rettighetshaver:

STATKRAFT ENERGI AS

11.08.1960 - Dokumentnr: 902148 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Asker og Bærum kraftselskap
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan sees ved henvendelse til megler.

04.11.1965 - Dokumentnr: 2790 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere
Statens Kartverk kan ikke finne dette dokumentet.

13.02.1970 - Dokumentnr: 482 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1976 - Dokumentnr: 3369 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:28
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1976 - Dokumentnr: 6220 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:32
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1981 - Dokumentnr: 3057 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:30
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1986 - Dokumentnr: 5410 - Fredningsvedtak
SVARTTJERN NATURRESERVAT
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2000 - Dokumentnr: 2711 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2002 - Dokumentnr: 5720 - Jordskifte
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2014 - Dokumentnr: 1129719 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:81

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2015 - Dokumentnr: 944056 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:128

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2019 - Dokumentnr: 202512 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:4 Fnr:53

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Overført fra: Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1088945 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiker Og Modum AS

Org.nr: 923 126 937

Elektronisk innsendt

03.03.2020 - Dokumentnr: 2179571 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3334 Gnr:17 Bnr:5

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 422840 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3050 Gnr:17 Bnr:213

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.07.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei.

Felles boret brønn med nabo.

Avløp er tilknyttet Blefjell Vann og Avløpsselskap AS (BLEVA).

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse - frittliggende

Følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Åsland Fjellgrend 17/5 (plan-ID 2020001). Planen er en detaljregulering som regulerer eiendommen til frittliggende fritidsbebyggelse. 31.10.2024
Berørte datasett: Radonutsatt område, usikker aktsomhet. Se vedlagte områdeanalyse. Blestølvegen 122 er ikke bebygd.

Adgang til utleie

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

Nåværende eier har leid ut hytta mye gjennom Blefjell Hytteutleie, og har hatt en gjennomsnittlig brutto leieinntekt på ca kr 700 000,- i årene 2022-2024.

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

Snarest

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

201 100 (Omkostninger totalt)

217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 209 800 (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 201 100

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 14 900,-, fotografering kr 5 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 950,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 732,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Cathrine Mastrup
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
cathrine.mastrup@aktiv.no
Tlf: 977 28 666

Oppdragstaker

Aktiv Eiker og Modum AS
Organisasjonsnummer 923 126 937
Stasjonsgata 1, 3050 Mjøndalen

Salgsoppgavedato

05.10.2025



Koselige uteplasser på begge sider av hytta gjør at du kan flytte deg etter sol og vindretning.





Lyst og flott inngangsparti









Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 stekeovner, induksjonstopp og vinskap.

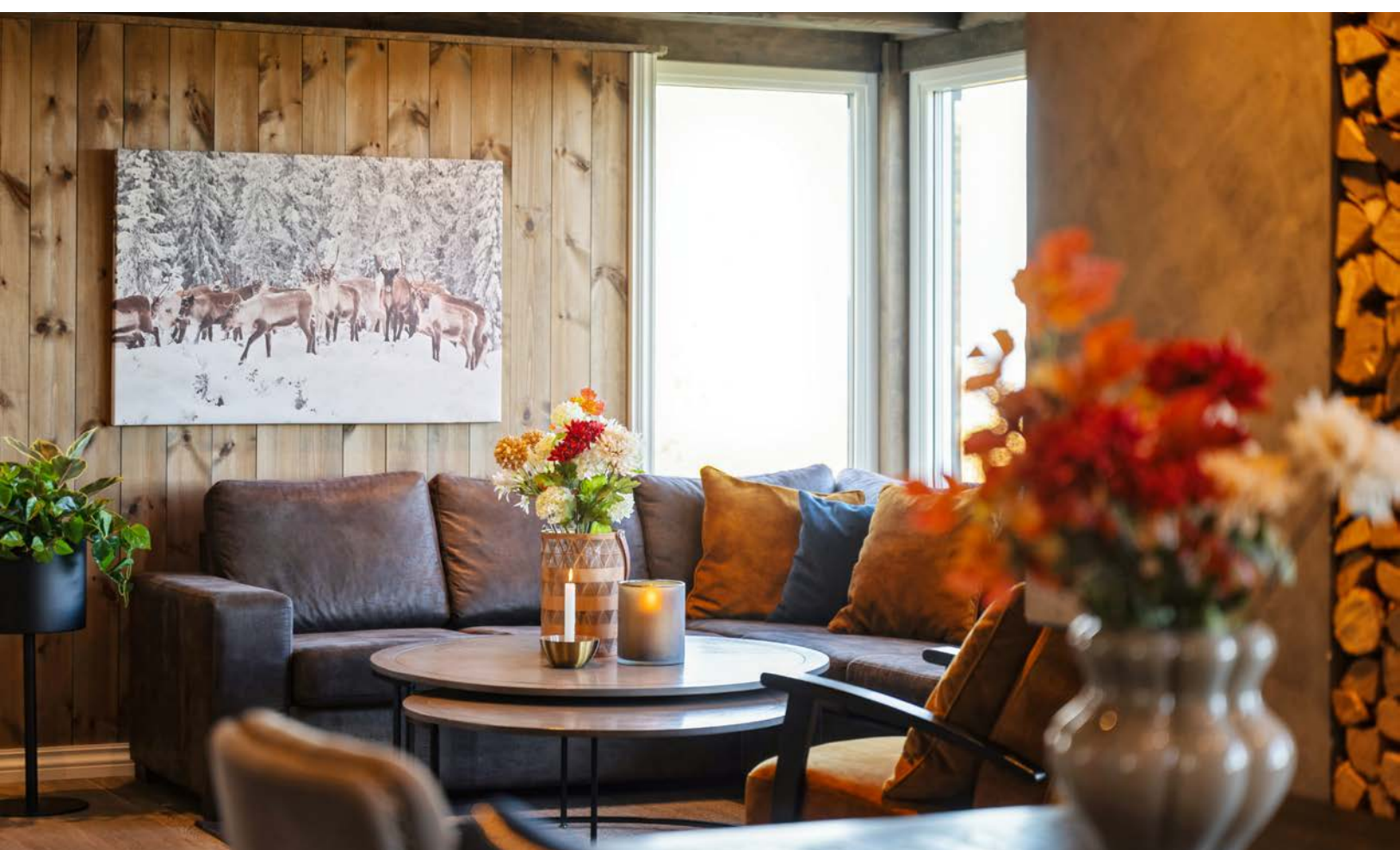




Her kan du dekke på til middag for 20!



Flott peis som blikkfang og god varme







Bad/wc nr. 1 med dusjnische





Bad/wc nr. 2 med dobbel servant, dobbel dusj, badstue og utgang til jacuzzi





Nyt utsikten fra jacuzzi'en etter en skitur i flott terreng



Bad/wc nr. 3 med dobbel dusj



Sovealkove i gang i 2. etasje





Loftsstue med flott utsikt







Flott uteområde foran hytta med steinlagt uteplass og jacuzzi under tak



1. etasje

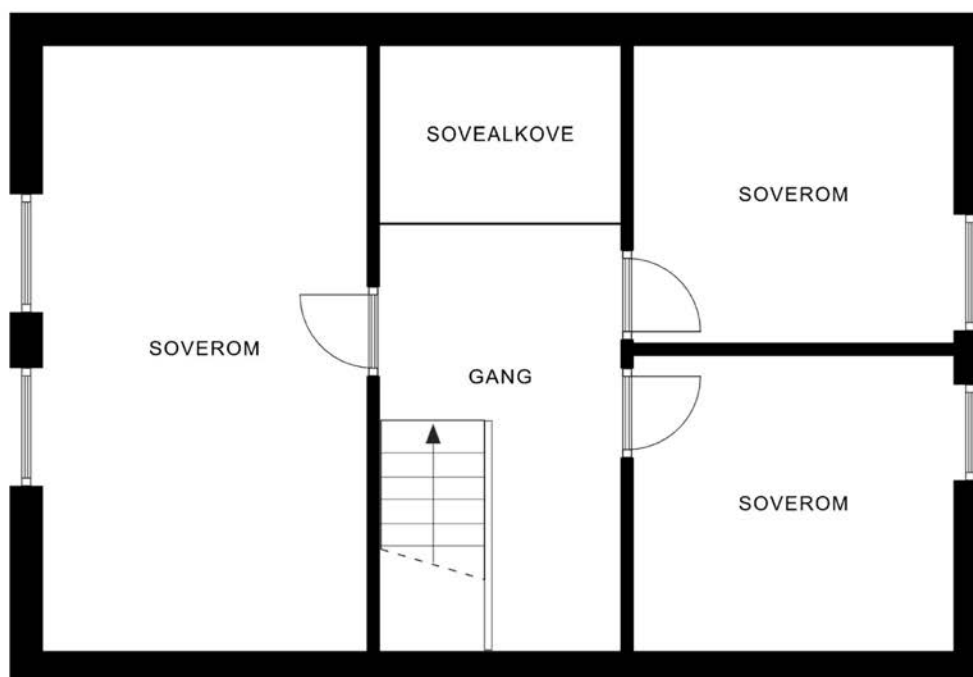


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Hems 1

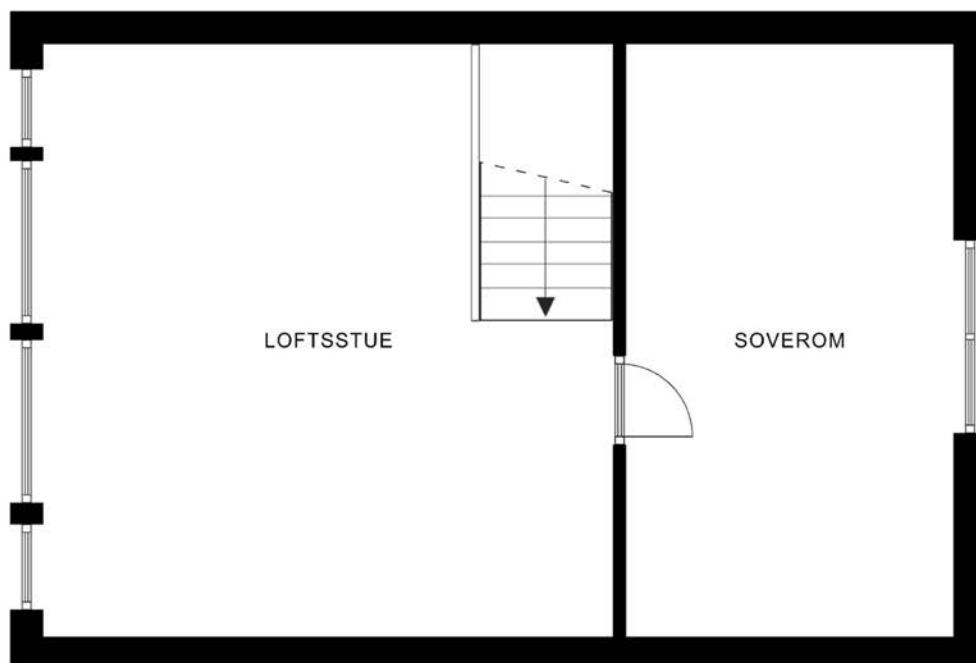


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Hems 2



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Blestølvegen 120, 3623 LAMPELAND
 FLESBERG kommune
 gnr. 17, bnr. 213

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 04.08.2025

Oppdragsnr.: 20863-1096

Referansenummer: VP6100

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten har gjennomgående god standard i henhold til alder og byggeår.
Den har torvtekking, stående bordkledning og trevinduer med 3-lags glass.
Innvendig er det overflater av laminat og fliser, samt elementpipe med peis. Hytten har tre bad, alle med flislagte overflater.
Kjøkkenet er moderne med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer, men det er registrert noe svelling i kjøkkenskrog.
Elektrisk anlegg har enkelte mangler, som løse kontakter og manglende samsvarserklæring for elbillader.
Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, og varmeanlegget har gjennomgått service.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra taknivå.
Takrenne av tre, belagt med folie og beslag.
Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse utenfor stue og kjøkken, belagt med skiferfliser.
Noe vannansamling langs steinmur ovenfor, mot terrassens ytterkant.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Gulvfliser i 1 etasje og laminatgulv på hems.
Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.
Det ble observert glippet mellom laminatgulv og gulvlist ved sovealkove.
Hytten har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Hytten har to lakkerte og malte tretrapper.
Innvendig har hytten malte fyllingsdører og malte fyllingsdører med glass.

Bod med tekniske installasjoner:

Sikringsskap, varmtvannsbereider, fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme, opplegg for vaskemaskin samt varmepumpe er plassert i boden.
Det er en kran for etterfylling av varmeanlegget.
Veggene er kledd med panel, og taket har trepanel. Gulvet er flislagt.
Rommet har sluk, og det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra dørterskel til toppen av slukristen.
Rommet er ikke vurdert som et våtrom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad mot bod:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
(Ferdigattest)
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.
I dette badet er dusjonen plassert mot en yttervegg og en vegg som grenser til et tilstøtende våtrom samt en bod med flere vanninstallasjoner. På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.
Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.

Bad med badstue:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot gangen.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot terrassedør.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
(Ferdigattest)
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad innenfor soverom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
(Ferdigattest)
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skapet i entréen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu

Badstuen har gulv med fliser, trepanel i tak og på veggene.

Lokalt fall til sluk under benkene.

Elektrisk badstu ovn. (ikke funksjonstestet)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besikket i rørskap.

Rørskap er plassert i boden og i entreen mot badet.

Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er installert luft til vann varmepumpe.

Ifølge mottatt faktura er det gjennomført service på anlegget i oktober 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 170 liter.

Plassert i boden.

Hytten har vannbåren varme i 1 etasje.

Rørskap til gulvvarmen er plassert i boden og i entreen mot badet.

Sikringsskap plasser i boden.

Hytten har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Hytten har to brannslukningsapparater, ett i hver gang.

Det er montert én røykvarsler i gangen og én i taket utenfor soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Hytten har plate på mark.

Det er drenerende masser rundt hytten.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten ligger i et skrånende terreng og består hovedsakelig av naturtomt. Det er planert rundt hytten.

Deler av tomten var dekket av snø på befaringdagen, noe som medførte at ikke alle områder kunne vurderes.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat grunnboret brønn fra grunneier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

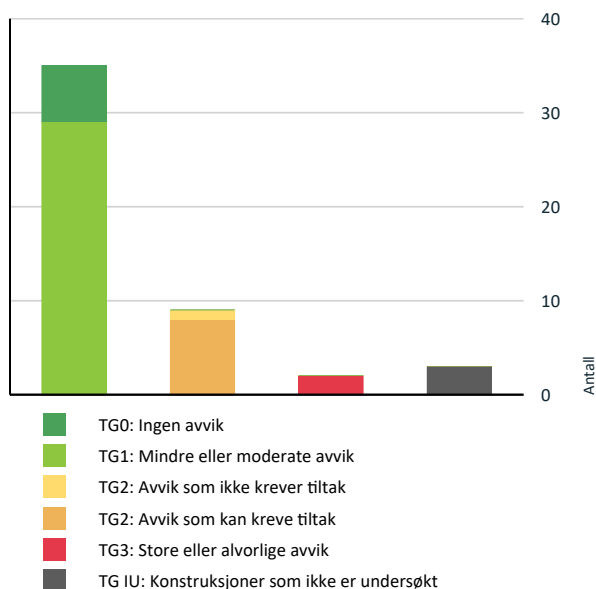
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

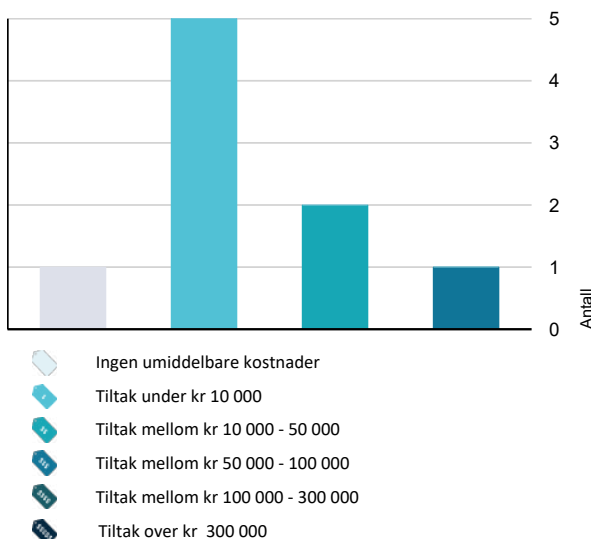
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytten var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Det ble gjennomført en ny befaring 04.07.2025 i forbindelse med utbedring av enkelte tiltak i etterkant av befaringen. Dette omhandlet merking av gulvkurser til forbruksvann og gulvvarme, utbedring av avvik på innvendige trapper, montering av vannstopper på kjøkkenet, skifte dør til badet med badstuen, samt etablering av spalte under skinne til dusjdørene på to bad. Det ble ikke foretatt noen ny vurdering av resterende bygningskomponenter på dette tidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Pumpekum m/kloakkpumpe [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad mot bod > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad med badstue > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert ladeboks for el-bil i 2021/2022
2022	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Lagt skiferfliser på terrassen. Arbeid utført av Larsson Bygg og Maskin AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag

Takrenne av tre, belagt med folie og beslag.
Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

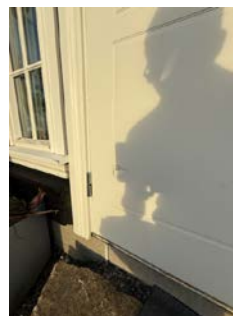
Det er utvendig skade på hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dørbladet skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser skader på hovedinngangsdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue og kjøkken, belagt med skiferfliser.

Noe vannansamling langs steinmur ovenfor, mot terrassens ytterkant.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Gulvfliser i 1 etasje og laminatgulv på hems.

Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Det ble observert glippet mellom laminatgulv og gulvlist ved sovealkove.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betongdekke i 1 etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag på hems.

1 etasje

Etasjeskille av betong.

Største målte høydeforskjell på ca. 4 mm på gulv i stuen/spisestue over en lengde på 2 m.

Største målte høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet på stue/spisestue.

Hems:

Etasjeskille av tre.

Største målte høydeforskjell på ca. 13 mm på gulv i stuen over en lengde på 2 m.

Største målte høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet på stue.

Ved eventuelt legging av nytt gulv må det påses at underlaget er innenfor produktet toleransekrav.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt. Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt. Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

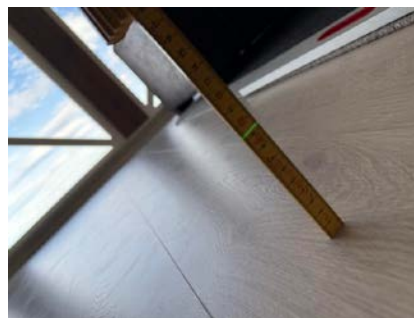
Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet fra måling



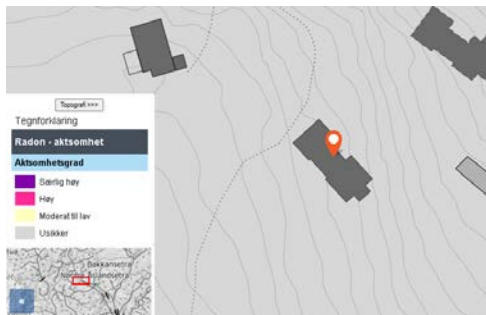
Bildet fra måling

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Hytten ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.



TG 1 Pipe og ildsted

Hytten har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Hytten har to lakkerte og malte tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytten malte fyllingsdører og malte fyllingsdører med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Bod med tekniske installasjoner.

Sikringsskap, varmtvannsbereider, fordelerskap for forbruksvann og gulvvarme, opplegg for vaskemaskin samt varmepumpe er plassert i boden.

Det er en kran for etterfylling av varmeanlegget.

Veggene er kledd med panel, og taket har trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har sluk, og det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra dørterskel til toppen av slukristen.

Rommet er ikke vurdert som et våtrom



VÅTROM

ETASJE > BAD MOT BOD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.



Bilde av bad mot bod.

ETASJE > BAD MOT BOD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD MOT BOD

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD MOT BOD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)

ETASJE > BAD MOT BOD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD MOT BOD

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften bråker/lager en subbe-/ulyd. Slitasje på viftens motor eller lager, opphopning av støv/skitt, eller feilmontering som fører til vibrasjon og friksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøre viften grundig for å fjerne smuss og støv. Sjekke og eventuelt justere monteringen. Dersom problemet vedvarer, bør viften repareres eller skiftes ut

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser vifteinstallasjonen som avgir en subbe-/ulyd, noe som kan skyldes slitasje, skitt eller feilmontering.

ETASJE > BAD MOT BOD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking bør, så langt det er mulig, utføres på steder med høyest sannsynlighet for fuktskader, vanligvis i dusjonen, hvor fuktbelastningen er størst.

I dette badet er dusjonen plassert mot en yttervegg og en vegg som grenser til et tilstøtende våtrom samt en bod med flere vanninstallasjoner. På grunn av denne plasseringen ble hulltaking utført fra gangen.

Det er viktig å være oppmerksom på at gangen er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.



ETASJE > BAD MED BADSTUE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.



Bilde av badet med badstue

ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot gangen.

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist mot terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging eller gulning av flisfuger. Misfarging eller gulning av flisfuger kan være forårsaket av feil bruk av vaskemidler, kjemiske reaksjoner eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetisk avvik:

Fugene bør rengjøres med egnet middel. Det anbefales å benytte produkter som er spesielt tilpasset flisfuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser misfarging av flisfuger.

ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)



ETASJE > BAD MED BADSTUE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD MED BADSTUE

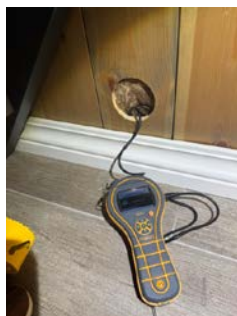
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD MED BADSTUE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trappen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.



ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Ferdigattest)



ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

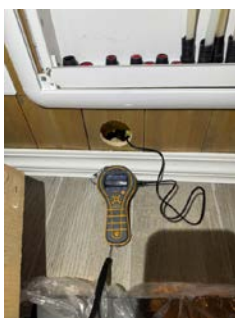
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skapet i entréen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe svelling i kjøkkenskrog under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å lukke avviket må kjøkkenskrog utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser slitasje og svelling på kjøkkenskrog.



Bilde viser slitasje og svelling på kjøkkenskrog.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu

Badstuen har gulv med fliser, trepanel i tak og på veggene. Lokalt fall til sluk under benkene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er påvist fuktskjolder i overflatene på vindusforingene.

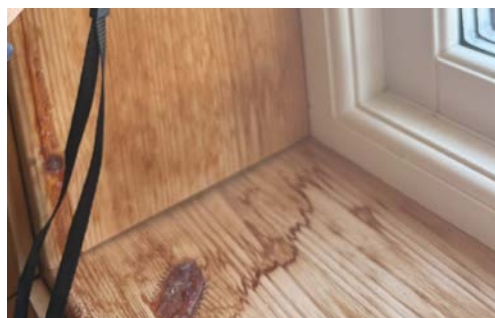
Det er registrert bom i flis i badstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder på foringer og fliser med bom vurderes per nå ikke å kreve umiddelbar utbedring. Det anbefales imidlertid å følge med på utviklingen for å avdekke eventuelle endringer som kan nødvendiggjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av foring til vinduet i badstuen.

ETASJE > BADSTUE

! TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstu ovn. (ikke funksjonstestet)

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i boden og i entreen mot badet.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er ikke ført over tak, noe som ikke samsvarer med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 15-7 stiller krav om at avløpsinstallasjoner skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.



Bilde av vakumventil på avløpssystemet.

! TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er registrert kun avtrekk fra bad og kjøkken, uten veggventiler eller spalter i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedrørende ventilasjonen i fritidsboligen. Innhent dokumentasjon på valg av løsning. Kostnadsestimatet gjelder kun nærmere undersøkelser samt prosjektering. Om fritidsboligen må ha en annen ventilasjonsløsning, kan det påløpe ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser et av soverommene uten ventilasjon, kun med åpningsbare vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmpumpe.

Ifølge mottatt faktura er det gjennomført service på anlegget i oktober 2024.



Bildet av utedelen til varmpumpen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 170 liter.
Plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjon på rustdannelse nederst på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse vedrørende indikasjon rustdannelse nederst på varmtvannsberederen anbefales.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde av produktinfo til varmtvannsberederen.



Bildet viser noe som kan se ut som rustblemmer på varmtvannsberederen.

TO 1 Vannbåren varme

Hytten har vannbåren varme i 1 etasje.
Rørskap til gulvvarmen er plassert i boden og i entreen mot badet.

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plasser i boden.
Hytten har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring på ny-anlegg.
Det er montert Elbillader 2021/2022, det er ikke funnet eller fremvist samsvarserklæring på dette.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

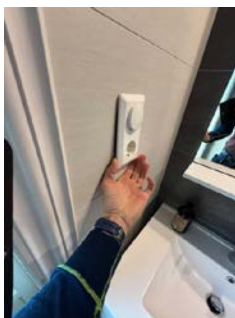
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelsen mangler en kurs.
Det ble funnet en løs kontakt på badet ved balkongdøren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde av løs kontakt og bryter.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytten har to brannslukningsapparater, ett i hver gang.
Det er montert én røykvarsler i gangen og én i taket utenfor soverommene.

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.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Hytten har plate på mark.
Det er drenerende masser rundt hytten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrenghforhold

Tomten ligger i et skrånende terreng og består hovedsakelig av naturtomt. Det er planert rundt hytten.
Deler av tomten var dekket av snø på befaringdagen, noe som medførte at ikke alle områder kunne vurderes.



Bilde viser snødekt tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat grunnboret brønn fra grunneier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG IU Pumpekum m/kloakkpumpe

Pumpekum m/kloakkpumpe.
For mer informasjon kan eier kontaktes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/201 m²

Fritidsbolig: Loftstue, 7 Soverom, Gang, 2 Entré,
Stue/kjøkken, Badstue, 3 Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 000 000

Konklusjon markedsverdi

8 000 000

Markedsvurdering

Hytten med fin utsikt, inneholder tre bad, et moderne kjøkken, samt en romslig stue med åpen løsning. Oppvarming skjer gjennom vannbåren gulvvarme i første etasje, supplert med peis

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blestølvegen 118 ,3623 LAMPELAND 0 m ² 2020 0 sov	06-10-2020		7 390 000		7 390 000	
2 Glimmervegen 44 ,3623 LAMPELAND 147 m ² 2018 6 sov		6 900 000				46 939
3 Glimmervegen 42 ,3623 LAMPELAND 186 m ² 2018 8 sov		7 800 000				41 489
4 Glimmervegen 46 ,3623 LAMPELAND 149 m ² 2020 5 sov	13-02-2025	6 200 000	5 800 000		5 800 000	38 926
5 Bakkansetervegen 62 ,3623 LAMPELAND 189 m ² 2016 8 sov	17-09-2024	7 500 000	7 100 000		7 100 000	36 041

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	14 825
Årsavgift avløp 2024 (estimer)	Kr.	11 250
Brøyting/veivedlikehold 2024 (estimert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Vannbåren varme i 1 etasje	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	6 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

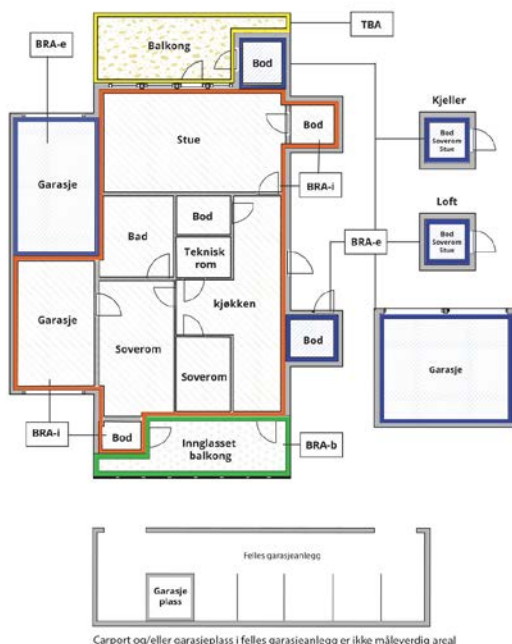
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	60			60		26	86
Etasje	141			141	122		141
SUM	201				122	26	227
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang med alkove		
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Badstue, Bad mot bod, Bad med badstue, Bad innenfor soverom, Entré 2, Bod, Bod 2		

Kommentar

Arealet på hemsene er målt uten hensyn til sideåser og omramming til alkoven.

ALH utgjør arealet areal med lav himlingshøyde på hemsene.

TBA består av en flislagt terrasse tilknyttet hytten. En del av terrassen, med et areal på cirka 13 m², er overbygd med tak.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt skiferfliser på terrassen. Arbeid utført av Larsson Bygg og Maskin AS

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	191	10

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom utgjør 2 stk. innvendige boder.
Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	17	213		0	1236.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blestølvegen 120

Hjemmelshaver

Tajet Gunhild Melbø, Tajet Håvard Melbø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et område med naturskjønne omgivelser, preget av variert terreng som egner seg for friluftaktiviteter. Om sommeren er det tilgjengelige stier for fotturer og sykkelstier, mens vinterstid tilbys et godt utbygget nettverk av langrennsløyper. Eiendommen har gunstige solforhold store deler av dagen og gir utsikt over omkringliggende fjell og daler. Nærliggende Lampeland sentrum gir tilgang til dagligvarebutikker, spisesteder og overnattingsmuligheter. På vinterstid finnes det flere preparerte skiløyper i nærheten, og Blefjell er kjent for gode langrennsforhold. Blefjellheisen ligger også innen kort kjøreavstand og gir muligheter for alpint. Området egner seg for de som søker en kombinasjon av naturopplevelser og rekreasjon i rolige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Leveres av grunneier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg.

Regulering

Reguleringsplaner
Navn: Åsland fjellgrend, 2021
Plantype: Detaljregulering

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten ligger i et skrånende terreng. Området rundt selve hytten er planert, med parkeringsmuligheter like utenfor hytten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 400 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7298685			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.11.2019		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.07.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP6100>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Eiker/Modum	
Oppdragsnr.	
1309250006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håvard Melbø Tajet	Gunhild Melbø Tajet
Gateadresse	
Blestølvegen 120	
Poststed	Postnr
LAMPELAND	3623
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7298685

Document reference: 1309250006

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 1309250006

- 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: 1309250006

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.

Document reference: 1309250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Melbø Tajet	8f438596a4a18ce4cac43e8 be0d870003937e5c4	27.02.2025 12:01:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunhild Melbø Tajet	30f19501632fc7dbf9b8aa95 d0be2a80591bd774	27.02.2025 11:59:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

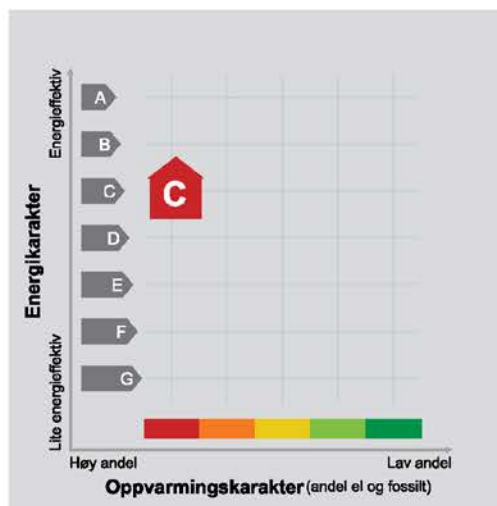
Document reference: 1309250006

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Blestølvegen 120
Postnummer	3623
Sted	LAMPELAND
Kommunenavn	Flesberg
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300784325
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-176531
Dato	04.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3334-17/213, Blestølvegen 120, 3623 LAMPELAND



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Radonutsatt omr de

10.02.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

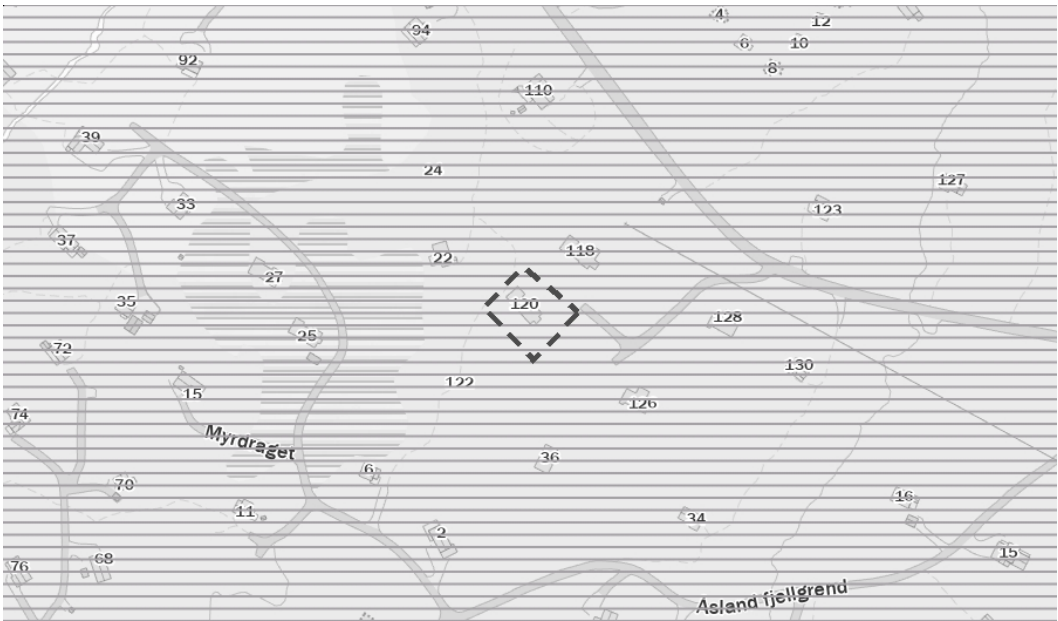
Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsomr der for sn skred	10.12.2024	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	6.9 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.02.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kvikkleire	10.02.2025	Ikke funnet	8.2 km
Skredfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	26.4 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	33.1 km
St ysoner	10.02.2025	Ikke funnet	6.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt omr de

Sist sjekket:	10.02.2025			
Aktsomhetsgrad for radon p eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	H y aktsomhet	S rlig h y aktsomhet



Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Blestølvegen 120

Høyde over havet

612 m



Offentlig transport

Søndre Ble vei Linje 418	10 min 9 km
Søndre Gjellerud Linje 418	11 min 9.7 km

Avstand til byer

Kongsberg	36 min
Drammen	1 t 14 min
Oslo	1 t 46 min
Skien	1 t 56 min

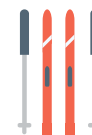
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	19 min
Recharge Lampeland	19 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 549 m
- 72 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

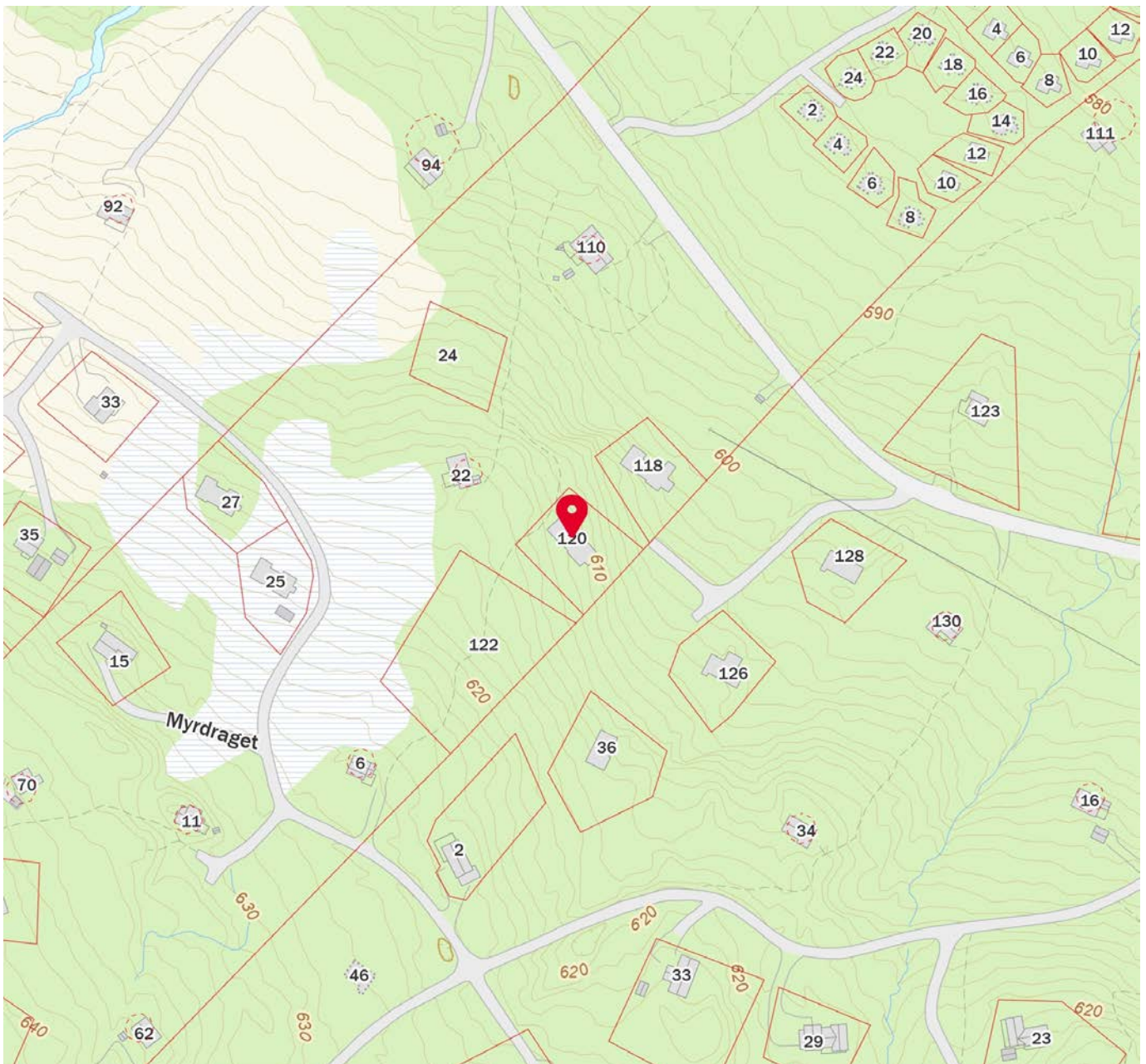
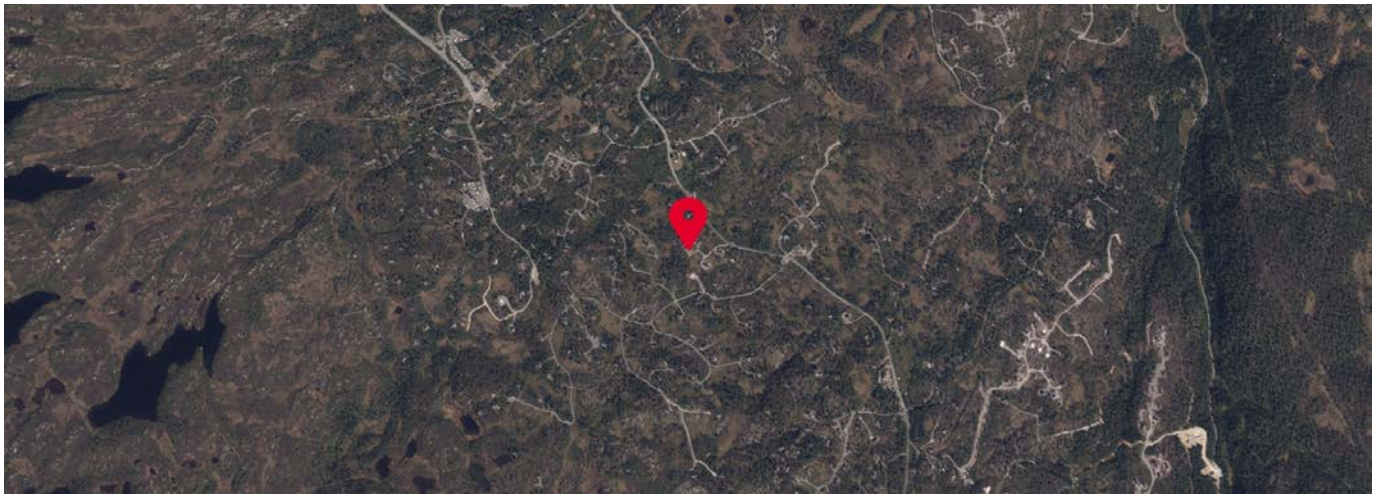
Fagerfjell Kjelkebakke	28 min
------------------------	--------

Sport

Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	14 min 12.4 km
Skattekista Fotball, idrettshall m.m	18 min 16.6 km
Flesberg svømmehall	19 min

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 12.9 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	18 min 17 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blestølvegen 120
3623 LAMPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup

Telefon: 977 28 666
E-post: cathrine.mastrup@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre