



aktiv.

Øvre Blestuevegen 10, 3623 LAMPELAND

**Flott familiehytte med
panoramautsikt, attraktivt
beliggende ved Blestua - Strøm og
tilknyttet vei, vann og avløp!**



Eiendomsmegler
Harald Elveter

Mobil 975 54 903
E-post harald.elveter@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 79 840,-
Total ink omk.: Kr 3 229 840,-
Årlig festeavgift: Kr 12 738,-
Selger: Gro Elsa Hedenstad
John Erik Nilsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 64/78 kvm
Tomtstr.: 1023 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1305250057

Velkommen til Blefjell!

Fin familiehytte med en flott beliggenhet i et populært område på Blefjell. Her har du umiddelbar nærhet til løypenettet med vakre skiløyper direkte inn i fjellet. Blestua ligger kun et steinkast fra hytta og det er kort vei til Gvelven kro, Blefjellheisen, Blestølen og Borges Fjellhandel hvor det finnes sesongåpne butikker, kiosker og kaféer. Hytta ligger høyt i terrenget med flott panoramautsikt og befinner seg i et område med god avstand mellom hyttene.

Hytta ble totalrenovert og ombygget i 2007 og inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, to soverom og en stor delvis takoverbygget terrasse. Det er og satt opp et anneks med lagringsbod og rom innredet med dobbeltseng og sofa.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning7

Om eiendommen26

Nabolagsprofil.....35

Tilstandsrapport.....37

Egenerklæring66

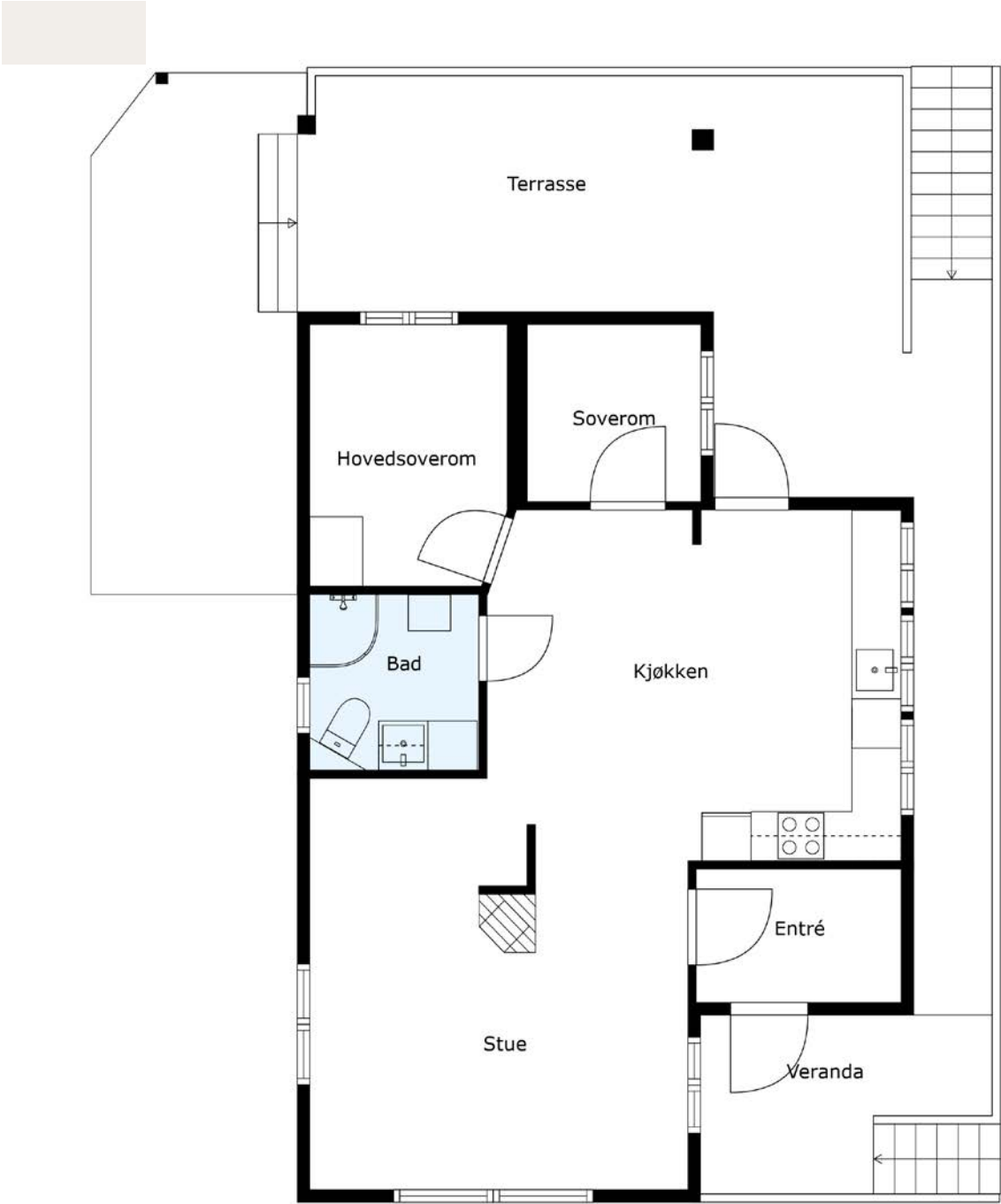
Forbrukerinformasjon88

Budskjema89





Plantegning



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 57 m²

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

Hytte

BRA-i: 64 m²

TBA: 57 m²

Anneks

BRA-e: 14 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1023 m² (oppgitt i festekontrakt)

Tomtebeskrivelse

Festetomt. Tomtegrensene er ikke målt opp men er beskrevet i festekontrakten og tomtestørrelsen er hentet herfra. Lett skrånet naturtomt som hovedsakelig består av lyng, busker og trær. Det er delvis opparbeidet gressplen rundt hytta og gruset adkomstvei og parkeringsplass.

Grunneier: Randi Aasen

Årlig festeavgift: kr. 12 738,-

Neste regulering: År 2028 - Reguleres hvert 5. år iht. endring i konsumprisindeksen.

Utløpsår: År 2053

Grunneier har forkjøpsrett ved salg, denne må avklares før overtagelse. Dette kan ta inntil 2 måneder etter at varsel om salg er mottatt av grunneier/bortfester, jf. Lov om løysingsrettar § 12. Grunneier skal godkjenne nye festere, godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kopi av festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 12 738

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 15.08.1963, som er blitt forlenget til år 2053.

Regulering av festeavgift

Reguleres hvert 5. år iht. endring i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Grunneier informerer om at det ikke vil være mulig å innløse tomten på nåværende tidspunkt.

Festekontrakt datert

15.08.1963.

Beliggenhet

Hytta har en flott beliggenhet i et populært område på Blefjell. Her har du umiddelbar nærhet til løypenettet med vakre skiløyper direkte inn i fjellet, både til Strutåsen, Solobua, Vassholet og til Bletoppen. Blestua ligger kun et steinkast fra hytta og det er kort vei til Gvelven kro, Blefjellheisen, Blestølen og Borges Fjellhandel hvor det finnes sesongåpne butikker, kiosker og kaféer. Hytta ligger høyt i terrenget med flott panoramautsikt og befinner seg i et område med god avstand mellom hyttene.

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

Adkomst

Fra kongsberg følger du FV40 til Svene og tar av inn på FV98. Deretter følger du veien til avkjøringen opp til Blefjell. Følg så Søre Blevegen helt opp til krysset hvor du fortsetter rett frem i retning Blestua. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og hytta vil være merket med "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Hytte fra 1964 som er totalrenovert, tilbygget og ombygget i 2007. Innlagt vann og avløp samt strøm. Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner i tre. Ikke nedløp men fall i renner ut til terreng. Det er lagt papp oppi renner. Nyere pipebeslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (villmarkspanel). Hytta er totalrenovert og byggeår er satt til 2007. Det gjøres oppmerksom at deler av konstruksjon i veggene er fra ca 1964. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 2007. Det er isolert med mineralull på loft. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 1964. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav. Misfarging i undertak ved pipe. Veranda ved inngang, langs vegg utenfor kjøkken samt dels overbygget utenfor soverom. Imp bjelkelag og gulv. Rekkverk i tre med 66 cm og 80 cm høyde.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

- Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Takkonstruksjon/loft > Det er lufting av konstruksjon mellom sperrer. Isolasjon ligger stedvis opp mot undertak, noe som hindrer god luftgjennomstrømning. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
 - Terrasse > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Utvendige trapper > Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Vegger og himling bad > Det er trepanel på vegger i våtsoner ved dusj samt vask.
 - Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved kontroll i sluk kan det ikke ses membran. Synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv.
 - Vannledninger > Eier opplyser at vannet tidvis fryser. Det er gjort tiltak for å gjøre noe med dette. Forholdet bør følges opp og må ses i sammenheng med utvendige vannledninger i rapporten.
 - Varmtvannstank > Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Elektrisk anlegg > Det foreligger ikke kontroll av anlegget i senere år. Grunnet dette anbefales det en kontroll av fagkyndige på el-anlegg. Ved en stikk kontroll ble det ikke oppdaget synlige skader på stikk og brytere.
 - Grunnmur og fundamenter > Enkelte pilarer er bygget med "skjevheter" og enkelte har påmontert/påstøpt topp for rett høyde. Deler av fundamenter er fra 1964.
 - Utvendig vann- og avløpsledninger > Det er lufting

av avløp via "Durgoventil" under hytta. Deler av avløp ligger uisolert under hytta. Det opplyses at vannet tidvis har frosset i overgang/etasjeskiller. Avløpsrør er ikke tilfredstillende fetstet/montert under hytta.

- Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Nedløp og beslag > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.
 - Pipe og ildsted > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
 - Gulv bad > Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall 1:100 på hele gulvet. Lokalt fall i dusjsone.
 - Sanitærutstyr og innredning bad > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst
Kr 3 150 000

Innhold
Hytta inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, to soverom og en stor delvis takoverbygget terrasse. Det er og satt opp et anneks ved siden av hytta.

Standard
Hytta ble totalrenovert og ombygget i 2007 og holder en fin standard. Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Badet har flislagt gulv med varmekabler med og er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Ikea kjøkkeninnredning med mørke, profilerte fronter og heltre benkeplate.

Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøl/fryseskapet er fra 2015. Hytta har en fin planløsning som sammen med mye lysinnslipp fra vinduene gir en lys og god atmosfære til rommene. Hytta sine mange vinduer lar deg og nyte den flotte utsikten innefra. Eiendommen har et frittstående anneks med bod til lagring og "snurredass". Annekset har og i dag et rom som er innredet som et soverom. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger på annekset og rommene er ikke godkjente for varig opphold.

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.

- Alt av inventar medfølger som framvist, med unntak av:
- Bilder på veggene
 - Én gyngestol
 - To gamle pinnestoler
 - Veggfestet TV
 - Alt av utemøbler
 - Diverse verktøy i annekset

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

Parkering
Parkeringsplass på egen tomt.

Solforhold
Hytta har gode solforhold med mange fine uteplasser som lar deg følge sola gjennom dagen.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
3171662

Energi
Oppvarming
Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 150 000

Kommunale avgifter
Kr 6 889

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer Renovasjon, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt. Summene som er oppgitt er kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/ interkommunalt tjenestetilbud.

Formuesverdi primær
Kr 126 404

Formuesverdi primær år
2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 14, bruksnummer 2, festenummer 18 i Flesberg kommune.

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

3334/14/2/18:
20.04.1967 - Dokumentnr: 948 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2013 - Dokumentnr: 719984 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst festekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.
Tinglyst avtale om veirett kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på hytta datert 03.03.2025. Det er og mottatt byggetegninger fra kommunen som kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Vei: Hytta er tilknyttet privat vei. Automatisk bompassering ved avkjøringen til Blefjell hvor prisene for enkelt tur er kr. 90,- og årskort kr. 1500,- (1 bil), kr. 2250,- (2 biler). Det ble for noen år tilbake opprettet vei fram til hytta hvor eiendommen har tinglyst veirett. Årlig kostnad for vedlikehold og brøyting av vei var i 2024 kr. 2 588,-.

Vann og avløp: Hytta er tilkoblet Blefjell vann- og avløpsselskap AS (BLEVA). Mer info om Bleva på <https://www.bleva.no/>. Årlig kostnad for drift og vedlikehold:
Underberget vannselskap - kr. 6 363,-
Blefjell Vann og Avløpsselskap - kr. 11 250,-

Regulerings- og arealplaner
Hytta ligger i et området som etter gjeldende reguleringsplan er regulert til fritidsbebyggelse. Kommuneplanen viser at hytta ligger i LNF-område med spredt fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan:
Objtype: Reguleringsplanområde
Plannavn: Søndre Underberget
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 24.6.2010
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Planid: 2011003
Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

Kommuneplan:
Plantype: Kommunedelplan
Planid: Kdpl-Blefjell
Oversiktsplanareal: LNF -område med spredt fritidsbebyggelse

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det kommer ikke fram bestemmelser i festekontrakten som er til hinder for utleie av hytta.

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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
3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger
78 750 (Dokumentavgift)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

79 840 (Omkostninger totalt)
95 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
98 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 229 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 245 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 248 540 (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 79 750

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markedspakke kr. 14 900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger pr. stk kr. 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 7545,-. Utleggene omfatter fotograf , tinglysingsgebyr og kommunale opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

19.08.2025

Nabolagsprofil

Øvre Blestuevegen 10

Høyde over havet

638 m



Offentlig transport

Søndre Ble vei Linje 418	16 min 7.7 km
Søndre Gjellerud Linje 418	16 min 8.4 km

Avstand til byer

Kongsberg	40 min
Drammen	1 t 20 min
Skien	1 t 44 min
Oslo	1 t 47 min
Stavanger	227.5 km
Bergen	236.3 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Lampeland	23 min
Recharge Lampeland	23 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 65 m
- 72 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 4 min
- Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

Fagerfjell Kjelkebakke	41 min
Lucky Bowl Kongsberg	37 min

Sport

Flesberg Samfunnshus Ballspill, skatebane, ballbinge	19 min 11 km
Skattekista Fotball, idrettshall m.m	22 min 15.1 km
Flesberg svømmehall	22 min
Family Sports Club KMT	36 min

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	20 min 11.7 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	22 min 15.7 km

Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	41 min
-------------------	--------



Markedsverdi

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 64 m²



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



Øvre Blestuevegen 10, 3623 LAMPELAND
Gnr 14 - Bnr 2
3334 FLESBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG



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
- tilleggbygg 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.

Oppdragsnr.: 20197-1781

Befaringsdato: 21.03.2025

Side: 3 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1964 som er totalrenovert, tilbygget og ombygget i 2007.
Innlagt vann og avløp samt strøm. Helårsvei frem.

Det må påregnes utbedring av utvendige vann og avløpsledninger.
Rekkverk høyder på verandaer må økes for å tilfredsstille krav for byggeår.
El-anlegget bør gjennomgås da det ikke foreligger kontroll siden 2007.

Uthus/anneks har dårlig taktekking.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner i tre. Ikke nedløp men fall i renner ut til terreng.
Det er lagt papp oppi renner.
Nyere pipebeslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning (villmarkspanel).
Hytta er totalrenovert og byggeår er satt til 2007. Det gjøres oppmerksom at deler av konstruksjon i veggene er fra ca 1964.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 2007.
Det er isolert med mineralull på loft.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 1964. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.
Misfarging i undertak ved pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda ved inngang, langs vegg utenfor kjøkken samt dels overbygget utenfor soverom.
Imp bjelkelag og gulv.
Rekkverk i tre med 66 cm og 80 cm høyde.
Platting utenfor hytta mot vest. Plattingen var dels snødekket og ikke mulig å vurdere fullstendig.
Noe slitasje i overflater. Areal er ikke målt nøyaktig.

Trapper i tre ved inngang samt utenfor kjøkken til terreng.
Lavt rekkverk.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er ikke vurdert med tanke på høydeforskjeller/avvik. Dette begrunnes med at etasjeskiller ikke inngår som bygningsdel i "forskrift til tryggere bolighandel". Det gjøres oppmerksom at bygningsdelen er en del av NS 3600 og at det er et unntak fra

rapporten som før øvrige bygningsdeler henviser til gjeldende standard.

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant. Området har høye forekomster av Radon i følge kart på nett.

Hytta har mursteinspipe, vedovn (Jøtul 602 som er rentbrennende) og åpen peis.
Pipa er fra byggeår i 1964. Vedovn er montert i 2024, men er eldre. Sotluke i stue.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Deler av våtrommet er utført som egeninnsats av eier.
Veggene har fliser og trepanel. Taket har panel.
Det er flislagte vegger i dusjhjørne og trepanel på øvrige vegger.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Oppkant ved dørterskel er 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved kontroll i sluk kan det ikke ses membran. Synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet fra IKEA har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøl/fryseskapet er fra 2015.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Stoppekran på badet.
Eier opplyser at vannet tidvis fryser. Det er gjort tiltak for å gjøre noe med dette. Forholdet bør følges opp og må ses i sammenheng med utvendige vannledninger i rapporten.
Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Bereder er plassert på bad. Ukjent antall liter.
Opplyst at den er montert i 2007.

El-anlegget er fra 2007.
Utvendig skap med måler.
Det foreligger ikke kontroll av anlegget i senere år.
Grunnet dette anbefales det en kontroll av fagkyndige på el-anlegg.
Ved en stikk kontroll ble det ikke oppdaget synlige skader på stikk og

Beskrivelse av eiendommen

brytere.

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

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

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

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

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

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1964 og 2007.
Hytta er fundamentert på fjell og vann renner naturlig gjennom/under hytta.
På befaringsdagen var det enkelte isdannelser under hytta.

Hytta er fundamentert med støpte/betongpilarer på fjell. Enkelte pilarer i lettklinker.
Enkelte pilarer er bygget med "skjevheter" og enkelte har påmontert/påstøpt topp for rett høyde.
Deler av fundamenter er fra 1964.

Terrenget falles naturlig under hytta.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007.
Vann og avløp er tilknyttet "BLEVA" det felles private anlegget i området.
Eier opplyser at det er montert ny pumpe i avløpskum.

Det er lufting av avløp via "Durgoventil" under hytta. Deler av avløp ligger uisolert under hytta. Det opplyses at vannet tidvis har frosset i

overgang/etasjeskiller.
Avløpsrør er ikke tilfredstillende fetste/montert under hytta.
Septikktank er fra 2007. Dette er en pumpekum og ikke en septikktank.
Ny pumpe er montert iht opplyst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 78 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 64 m²
Totalpris 3 450 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

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

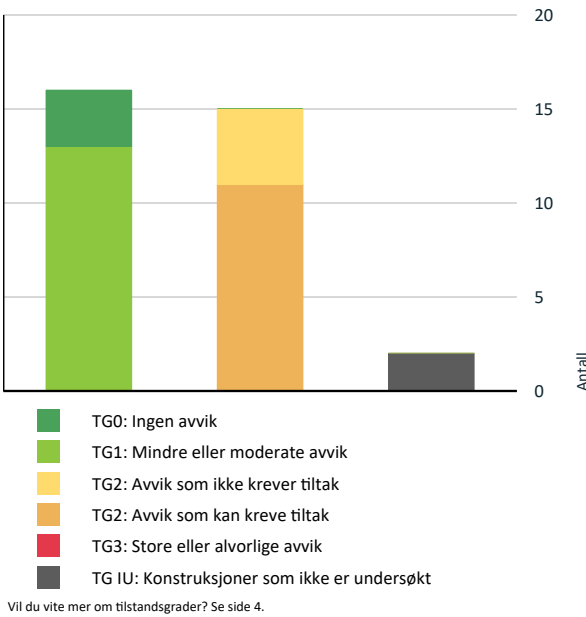
Uthus/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

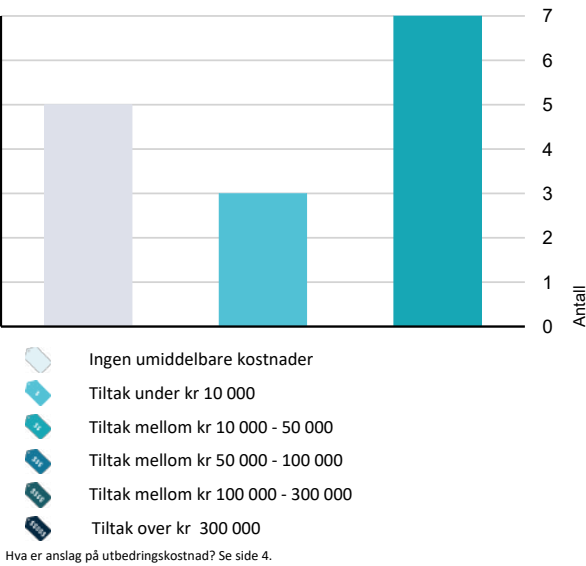
Det foreligger ikke tegninger på bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Snødekt plattting er ikke vurdert, de de ikke er mulig å vurdere på tilstandsnivå. Det bør gjennomføres en ny kontroll av snødekte overflater når forholdene tillater det. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 2007	Kommentar Byggeår er opplyst av eier ved befaring.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

Tilbygg / modernisering		
2007	Tilbygg	Hytta er påbygget.
2007	Modernisering	Hytta er renovert/ombygget innvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag

Takrenner i tre. Ikke nedløp men fall i renner ut til terreng. Det er lagt papp oppi renner. Nyere pipebeslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenner i tre med papp.



Takrenne.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (villmarkspanel). Hytta er totalrenovert og byggeår er satt til 2007. Det gjøres oppmerksom at deler av konstruksjon i veggene er fra ca 1964.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er isolert med mineralull på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lufting av konstruksjon mellom sperrer. Isolasjon ligger stedvis opp mot undertak, noe som hindrer god luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

For å lukke avviket bør det lages større avstand mellom undertak og isolasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mineralull opp mot undertak.

Tilstandsrapport



Luftespalte mellom sperrer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav. Misfarging i undertak ved pipe.

Årstall: 1964 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Det er lufting av konstruksjon mellom sperrer. Isolasjon ligger stedvis opp mot undertak, noe som hindrer god luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

For å lukke avviket bør det lages større avstand mellom undertak og isolasjon.

Det er montert nytt pipebeslag og det har ikke vært lekkasjer siden dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mineralull opp mot undertak.



Misfarging i undertak ved pipe.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang, langs vegg utenfor kjøkken samt dels overbygget utenfor soverom.
Imp bjelkelag og gulv.
Rekkverk i tre med 66 cm og 80 cm høyde.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk i tre med 66 cm og 80 cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å lukke avviket må rekkverket bygges om til riktig høyde for byggeår som var 90 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veranda.

Tilstandsrapport



Rekkverk med lav høyde.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting utenfor hytta mot vest. Plattingen var dels snødekket og ikke mulig å vurdere fullstendig.
Noe slitasje i overflater. Areal er ikke målt nøyaktig.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

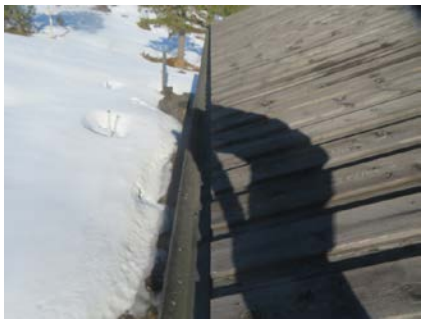
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Plattingen var dels snødekket og ikke mulig å vurdere fullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av platting fra tak.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper i tre ved inngang samt utenfor kjøkken til terreng.
Lavt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å lukke avviket må rekkverkshøyden økes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp ved inngang.



Trapp utenfor kjøkken.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

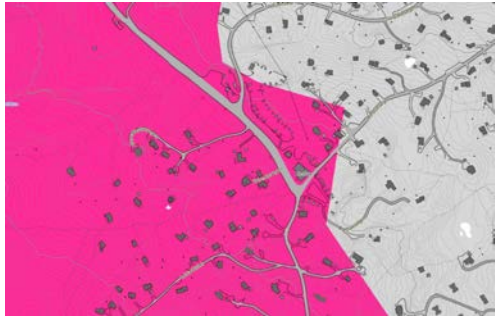
TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er ikke vurdert med tanke på høydeforskjeller/avvik. Dette begrunnes med at etasjeskiller ikke inngår som bygningsdel i "forskrift til tryggere bolighandel". Det gjøres oppmerksom at bygningsdelen er en del av NS 3600 og at det er et unntak fra rapporten som før øvrige bygningsdeler henviser til gjeldende standard.

TG 0 Radon

Hytta er fundamentert på pilarer og radonforhold er ikke relevant. Området har høye forekomster av Radon i følge kart på nett.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe, vedovn (Jøtul 602 som er rentbrennende) og åpen peis.
Pipa er fra byggeår i 1964. Vedovn er montert i 2024, men er eldre.
Sotluke i stue.

Årstall: 1964 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sotluke.



Innvendig pipe.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Deler av våtrommet er utført som egeninnsats av eier.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og trepanel. Taket har panel.
Det er flislagte vegger i dusjhjørne og trepanel på øvrige vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

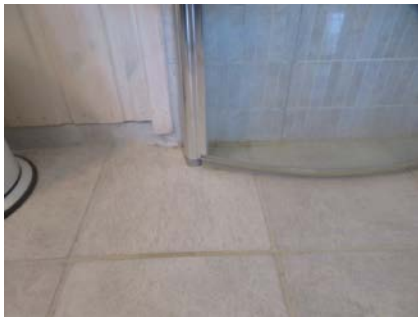
Det er trepanel på vegger i våtsoner ved dusj samt vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at rommet fungerer med dagens løsning, men ved renovering bør det benyttes fuktbestandige materialer i våtsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trepanel nær dusj.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Oppkant ved dørterskel er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall 1:100 på hele gulvet. Lokalt fall i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oppkant mot dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved kontroll i sluk kan det ikke ses membran. Synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll i sluk kan det ikke ses membran. Synlig smøremembran ved rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Tiltak:

For å lukke avviket må membran i sluk konstateres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk uten synlig membran.



Rørgjennomføringer med synlig smøremembran.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggmontert wc uten synlig lekkasjesikring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.



Bilde inni vegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra IKEA har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøl/fryseskapet er fra 2015.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikttet i rørskap. Stoppekran på badet. Eier opplyser at vannet tidvis fryser. Det er gjort tiltak for å gjøre noe med dette. Forholdet bør følges opp og må ses i sammenheng med utvendige vannledninger i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at vannet tidvis fryser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er gjort tiltak for å gjøre noe med dette. Forholdet bør følges opp og må ses i sammenheng med utvendige vannledninger i rapporten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vannledninger på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert på bad. Ukjent antall liter. Opplyst at den er montert i 2007.

Vurdering av avvik:

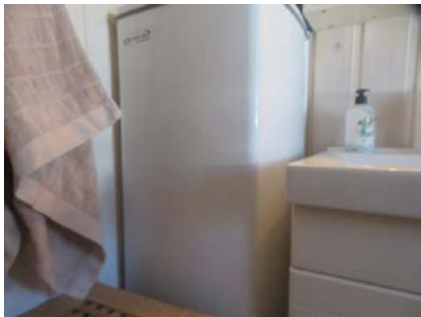
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

For å lukke avviket bør bereder kobler direkte til strømmett og ikke via stikk kontakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bereder.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er fra 2007. Utvendig skap med måler. Det foreligger ikke kontroll av anlegget i senere år. Grunnet dette anbefales det en kontroll av fagkyndige på el-anlegg. Ved en stikk kontroll ble det ikke oppdaget synlige skader på stikk og brytere.

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.
2007 Nytt el-anlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist eller mottatt samsvarserklæringer på el-arbeidet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke kontroll av anlegget i senere år. Grunnet dette anbefales det en kontroll av fagkyndige på el-anlegg. Ved en stikk kontroll ble det ikke oppdaget synlige skader på stikk og brytere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1964 og 2007.

Hytta er fundamentert på fjell og vann renner naturlig gjennom/under hytta.
På befaringsdagen var det enkelte isdannelser under hytta.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert med støpte/betongpilarer på fjell. Enkelte pilarer i lettklinker.
Enkelte pilarer er bygget med "skjevheter" og enkelte har påmontert/påstøpt topp for rett høyde.
Deler av fundamenter er fra 1964.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte pilarer er bygget med "skjevheter" og enkelte har påmontert/påstøpt topp for rett høyde.
Deler av fundamenter er fra 1964.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes at fundamenter er ok og at det ikke er behov for utbedringer.



Plassbygget "skjev" pilar.

TG 0 Terrengforhold

Terrengen faller naturlig under hytta.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007.
Vann og avløp er tilknyttet "BLEVA" det felles private anlegget i området.
Eier opplyser at det er montert ny pumpe i avløpskum.

Det er lufting av avløp via "Durgoventil" under hytta. Deler av avløp ligger uisolert under hytta. Det opplyses at vannet tidvis har frosset i overgang/etasjeskiller.
Avløpsrør er ikke tilfredstillende fetste/montert under hytta.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Det er lufting av avløp via "Durgoventil" under hytta. Deler av avløp ligger uisolert under hytta. Det opplyses at vannet tidvis har frosset i overgang/etasjeskiller.
Avløpsrør er ikke tilfredstillende fetste/montert under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er avvik i lufteløsning på avløp ut fra gjeldende forskrifter. Avløpsrør bør festes/monteres bedre under hytta. Frostsikring av vann og avløpsrør må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lufting av avløp med "Durgoventil" under hytta.



Ikke tilfredstillende montering av avløpsrør



Forsøk på isolering av vann/avløp i etasjeskiller under kjøkken.

TG 1 Septiktank

Septikktank er fra 2007. Dette er en pumpekum og ikke en septikktank.
Ny pumpe er montert iht opplyst.

Bygninger på eiendommen

Uthus/anneks



Anvendelse	
Byggeår 1965	Kommentar Byggeår er opplyst av eier ved befaring.
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Beskrivelse
Uthus/anneks:

Fundamentert på pilarer på grunn.
Bjelkelag i tre.
Veggene er oppført med bindingsverk og er kledd med stående villmarkspanel utvendig. Trepanel er fra 2007 når hytta ble renovert.
Skråtak med sperrer i tre.
Taket er tekket med papp.

Malte ytterdører. Kobla vindu i uthus del. Vindu med 2-lags isolerglass fra 2004 i anneks.
Innvendig er bod/anneks kledd med panelplater.
Parkettgulv i anneksdel.
Enkelt tregulv i bod.
Det er montert "snurredass" i boddel.
Taktekkingen fremstår slitt og må påregnes skiftet.
"pipegjennomføring" for lufting er ikke tilfredstillende.
Takrenner er slitte og det er ikke montert nedløp.

I tilknytning til bod/anneks er det en enkel bod i dårlig stand som må påregnes revet/renovert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Slitt taktecking og takrenner på uthus/anneks.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 64 m²/64 m²	Markedsverdi Kr 3 150 000
Fritidsbolig: 2 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Bad	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
Andre bygg: Uthus/anneks Bruksareal andre bygg: 14 m²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 400 000	Markedsverdi uten fradrag 3 450 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Fradrag for festet tomt - 320 000
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Konklusjon markedsverdi 3 150 000

Fradrag for festetomt			
Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.			
Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 12 738	01.01.2024	Kr. 12 738	Kr. 320 000

Markedsvurdering
Hytte som er totalrenovert i 2007.
Innlagt strøm, vann og avløp. Helårs vei frem.

Uthus/anneks med behov for vedlikehold.

Eiendommen ligger fint til rett ved Blestua.
Det er flotte helårs turområder i umiddelbar nærhet.
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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tonmyrhallen 29 ,3623 LAMPELAND 57 m² 2018 3 sov	16-02-2025	3 790 000	3 600 000		3 600 000	63 158
2 Bjørstuguvegen 95 ,3623 LAMPELAND 75 m² 1985 3 sov	29-09-2024	3 350 000	3 350 000		3 350 000	44 667
3 Ådalsbrottet 76 ,3623 LAMPELAND 74 m² 2017 3 sov	20-03-2025	3 390 000	3 300 000		3 300 000	44 595
4 Søre Blevegen 890 ,3623 LAMPELAND 56 m² 1965 3 sov	09-02-2025	2 450 000	2 550 000		2 550 000	42 500
5 Myrdokkvegen 25 ,3623 LAMPELAND 49 m² 1966 2 sov	16-06-2024	1 650 000	2 000 000		2 000 000	40 816
6 Sjuvasslivegen 234 ,3623 LAMPELAND 58 m² 1988 2 sov	06-10-2024	2 390 000	2 300 000		2 300 000	39 655

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Årlig festeavgift jfr gjeldende kontrakt.	Kr.	12 738
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	15 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Kostnader til veivedlikehold. Estimert beløp:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 490 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 350 000
Uthus/anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Uthus/anneks	Kr.	220 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 570 000

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.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 350 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

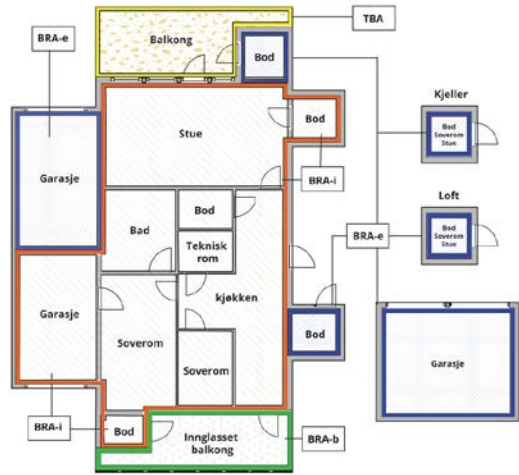
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig 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?](#)



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje	64			64	57
SUM	64				57
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Entré, Stue/kjøkken, Bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
Deler av TBA er ikke målt nøyaktig grunnet snødekket overflate. Avvik i areal må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Soverom	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Bod med utedo samt soverom er 14 m2. Liten bod i tilknytning til bygget er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på bygget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Himlingshøyden er 202-185 cm i soverom.

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	64	0
Uthus/anneks	7	7

Kommentar

Fritidsbolig
Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Uthus/anneks
Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.
Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut fra bruk av rommene ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Gro Elsa Hedenstad	Kunde
	John Erik Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	14	2	18	0	1000 m²	Beregnet areal	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Øvre Blestuevegen 10	01.01.2024				01.01.2034		01.01.2084
Hjemmelshaver	Hedenstad Gro Elsa, Nilsen John Erik						
Kommentar	Festeavgiften er økt i 2024 og ny kontrakt er fastsatt, gjeldende for 60 år.						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger pent plassert rett ved Blestua. Det er flotte helårs turområder i umiddelbar nærhet.
Adkomstvei
Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.
Tilknytning vann
Vanntilknytning via det felles private anlegget i området (BLEVA).
Tilknytning avløp
Vanntilknytning via det felles private anlegget i området (BLEVA).
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.
Om tomten
Tomten var snødekket og er ikke kontrollert ved befaring. Det er østvendt beliggenhet med fin utsikt og god solgang.
Tinglyste/andre forhold
Uthus/anneks er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse. Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Hytta er totalrenovert og byggeår er satt til 2007. Det gjøres oppmerksom at deler av konstruksjon i veggene er fra ca 1964.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2006	Det er ikke mulig å se dato på tegninger slik at dato er fiktiv.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	Dette er første versjon.

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklaering/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/QX1740>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1305250057

Selger 1 navn

John Erik Nilsen

Selger 2 navn

Gro Elsa Hedenstad

Gateadresse

Øvre Blestuevegen 10

Poststed

LAMPELAND

Postnr

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

1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

26

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalendr.

3171662

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats m/venner (murerlærning)nytt 2007
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt nytt i 2007
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ligger i byggetegningen/søknad om tilbygg i 2006
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert 2007

Arbeid utført av

BLEVA
- 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

Pålegg fra feier om sprekk i vedovn. Ble byttet til rentbrennende i 2024. Har fått bekreftelse fra Flesberg kommune.
- 8

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

☒ Nei ☐ Ja
- 9

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt nytt i 2007

Arbeid utført av

Forende Montører, Kongsberg i 2007
- 11.1

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

☐ Nei ☒ Ja
- 12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mener at det har vært kontroll. Husker ikke når.
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Snekker i Flesberg

Arbeid utført av

Jan Rotegård i 2007

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

Beskrivelse

Tinglyst veirett/festegrunn Øvre Blestuevegen 10

Document reference: 1305250057

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250057

Initialer selger: JEN, GEH

3

68

Initialer selger: JEN, GEH

4

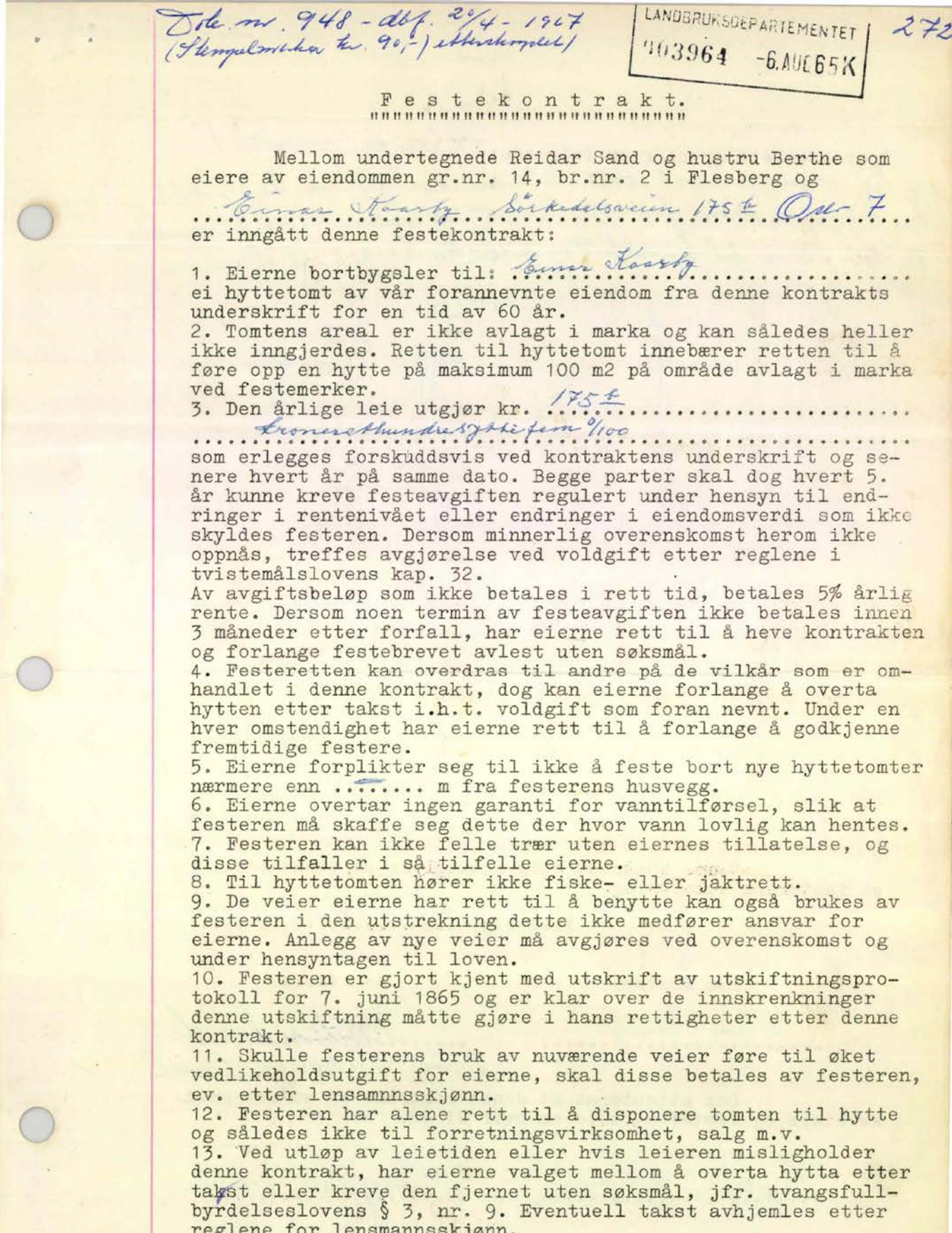
69

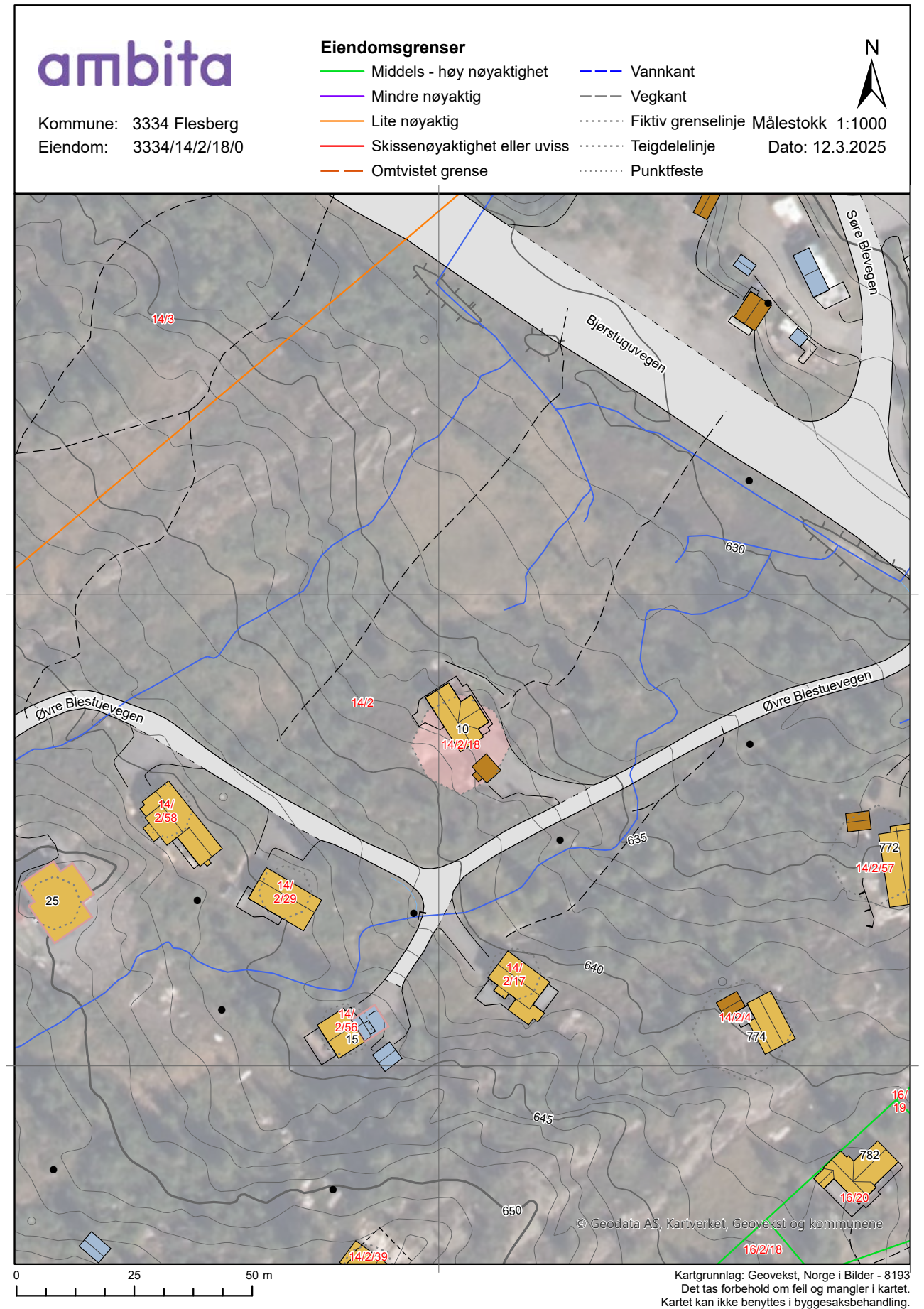
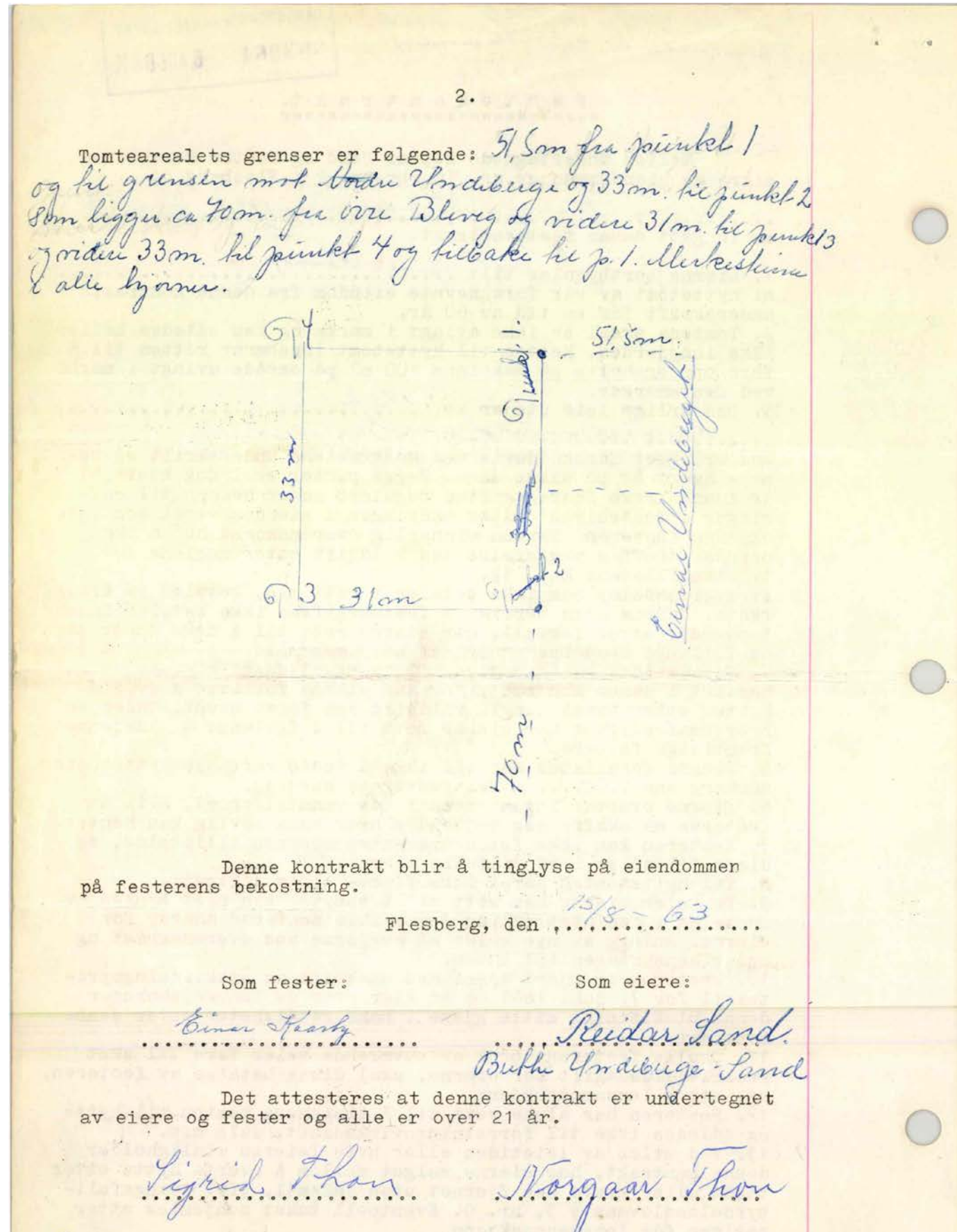
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Nilsen	1934d2c92c110251612347e2 44d031e73ee365d7	18.03.2025 09:29:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Elsa Hedenstad	8caf0c8ca80db334bfe008d 762eb419c4f12e0e8	20.03.2025 12:35:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250057

- 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>





Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

FLESBERG KOMMUNE

Teknikk, plan og ressurs

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse):

JOHN ERIK NILSEN

GODTHÅPHAVEN 26

1356 BEKKESTUA

Ansvarlig søker (navn og adresse):

Teknikk, plan og ressurs - delegert vedtak - nr. 32/2025

Gnr 14/2 f18 Ferdigattest - eph 06/799 - tilbygg fritidsbolig

Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: JOHN ERIK NILSEN

Søknad mottatt: 26.02.2025

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	01.08.2006	2006/799
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
26.02.2025	JOHN ERIK NILSEN	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav gitt i plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, jf. byggesaksforskriften kapittel 8. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift	
Lampeland, 03.03.2025	
Ida Cathrine Ask Johansen Byggesaksbehandler	Ann Margret Haagenzen Teamleder plan og byggesak, Teknikk, plan og ressurs

Dokumentet er signert elektronisk

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Flesberg kommune
---------	------------------------------------	-------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3334 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 2 Festenr.: 18
Adresse: Øvre Blestuevegen 10, 3623 LAMPELAND
Referanse: 1305250057

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Flesberg kommune
---------	-------------------------------------	-------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3334 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 2 Festenr.: 18
Adresse: Øvre Blestuevegen 10, 3623 LAMPELAND
Referanse: 1305250057

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Årlig avgift	2735
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	504
Eiendomsskatt		3650

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	2	Festenr:	18	Seksjonsnr:	
Adresse:							

Reguleringsplan.

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan?	Søndre Underberget	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		
Berøres eiendommen av 'plan under arbeid'?		
Bebyggelsesplan eller disposisjonsplan?		

Kommentarer:

Kommuneplan og kommunedelplaner ligger ute på kommunens hjemmesider (www.flesberg.kommune.no), under: lokaldemokrati

REGULERINGSBESTEMMELSER

Daterte: 09.02.10
Vedtatte: 24.06.10

§ 1 GENERELT

1.1 Avgrensning av området
Det regulerede området er vist på plankartet med plangrense.

1.2 Reguleringsformål
Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder: Fritidsbebyggelse
- Landbruksområde: Skogbruk
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg
- Spesialområde: Privat veg
Friluftsområde og skiløype
- Kombinerte formål: Senterområde: Servering / forretning / utleieenheter
/ privat fritidsbolig / trafikkarealer / aktivitetsområder

§ 2 VANN OG AVLØP

2.1 Fellesanlegg
Vann- og avløp for de enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes eksisterende fellesanlegg i henhold til helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for området. Det tillates ikke enkeltløsninger for vann og avløp for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensningsloven.

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

Grunnvannsbrønner og ledninger for vann- og avløp skal legges i henhold til godkjent vann- og avløpsplan.

Bygging og bruk av arealene innenfor planområdet skal ikke utsette felles infrastruktur (va-ledninger m m) for frost eller andre ytre påvirkninger som kan skade anleggene.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Fellesbestemmelser

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

3.2 Utnyttelse

Det tillates maksimalt 101 enkelttomter innenfor områdene for fritidsbebyggelse.

Område F

På hver tomt kan det oppføres 1 hytte + 1 separat bygg (uthus / anneks / garasje) på inntil BRA = 30 m². Dette skal ligge med maksimalt 6 m avstand til fritidsboligen. I tillegg skal det settes av plass til 2 biloppstillingsplasser på 15 m² hver, per tomt / festetomt. Alt regnes med i grad av utnytting. Grad av utnytting: BRA = 180 m².

Område FB

På hver tomt kan det oppføres 1 hytte + 2 separate bygg (uthus / anneks / garasje) hvert på inntil BRA = 30 m². Disse skal ligge med maksimalt 6 m avstand til fritidsboligen. I tillegg skal det settes av plass til 2 biloppstillingsplasser på 15 m² hver, per tomt / festetomt. Alt regnes med i grad av utnytting. Grad av utnytting: BRA = 200 m².

Område FC

Eksisterende fritidsbebyggelse kan påbygges og rehabiliteres i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunedelplan for Blefjell.

3.3 Plassering

Plassering av fritidsbebyggelsen er vist i terrenget med nummererte og GPS-innmålte pæler. Dette merket skal ligge innenfor fritidsboligens grunnmur.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget / bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn bør unngås. Der terrenget er skrånende bør bygget avtrappes i terrenget. Oppfylling og nedsenking i terrenget skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå.

Bygningene skal i størst mulig grad plasseres med møneretning langs høydekotene.

3.4 Byggehøyder

For alle områder gjelder at hoveddelen av bygningen skal ha maksimal gesimshøyde (for hver enkelt fasade) 3,6 m og maksimal mønehøyde er 5,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

I område FB tillates i tillegg bygging av oppløft / ramloft med maksimal mønehøyde 6,3 m. Oppløft kan være inntil 1/3 av takflaten.

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

3.5 Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger,

deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningsdetaljer som vindusinnramming, dører o l kan males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking skal være torv, skifer eller tre.

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

3.6 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler innenfor området. Oppsetting av parabolantenner bør i størst mulig grad unngås, ev plasseres mest mulig skjermet i forhold til omgivelsene og da gjerne plasseres for felles bruk av flere enheter.

3.7 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon, og især store og landskapsmessig viktige trær, skal i størst mulig grad bevares.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås, og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle endringer av terrenget rundt hyttene bør framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene. Maksimalt 2,5 m utenfor bygningen skal planeres.

Av hensyn til terreng og vegetasjon kan materialtransport utenfor opparbeidet veg bare skje på snødekt mark.

§ 4 SENTEROMRÅDE FOR SERVERING / FORRETNING / Utleieenheter / PRIVAT FRITIDSBOLIG (S10, S20 OG S30)

Innenfor senterområdene (S10, S20 og S30) kan det oppføres bygninger for servering / forretning/ utleieenheter / private fritidsboliger og opparbeides trafikkareal, uteoppholds-areal, skiløype og aktivitetsområder.

Maksimal utnyttelse (BYA) skal ikke overstige 40 % av regulert byggeområde. Parkeringsareal som ikke er under bakken inngår i beregningen av BYA. Maksimal tillatt høyde til møne er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

Bekkedraget i S30 skal holdes åpen gjennom området. Det er ikke tillatt å bygge nærmere bekken enn 15 m. Det kan gjøres tiltak for å fremme vannåren som et positivt element i senterområdet. Der eventuelt ny veg skal krysse bekken skal det anlegges

bro, med unntak for hovedvegnettet for Søndre Blefjell veg hvor bekken kan legges i kulvert ved kryssing.

Maksimalt 75 % av bebyggelsen kan nyttes til private fritidsboliger. (Regnet i areal BYA)

4.1 Bebyggelsesplan / detaljregulering

For senterområdene S10, S20 og S30 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan / detaljregulering før byggetillatelse gis. Senterområdene S10 og S20 skal planlegges i samme bebyggelsesplan / detaljregulering og sammen med område S1 og S2 på GNR 14/3.

Alternative energikilder skal utredes som del av bebyggelsesplanen / detaljregulering.

Bebyggelsesplanen / detaljregulering skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, parkering, bilatkomst, gang-/skiforbindelser, felles og private utearealer og forslag til materialbruk og formspråk.

Trase for skiløype mot fjellet skal sikres i planen.

Bergseterbekken skal holdes åpen gjennom området. Det er ikke tillatt å bygge nærmere bekken enn 15 m. Det kan gjøres tiltak for å fremme vannåren som et positivt element i senterområdet. Der eventuelt ny veg skal krysse bekken skal det anlegges bro, med unntak for hovedvegnettet for Søndre Blefjell veg hvor bekken kan legges i kulvert ved kryssing.

Planen kan vise ny hovedvegløsning for området.

§ 5 FRILUFTSOMRÅDE (INKLUSIV SKILØYPE)

Innenfor område avsatt til friluftsområde er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper. Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som parkmessig skjøtsel – snauhogst tillates ikke.

I skiløypetrasèen kan det gjøres tiltak for å sikre en god løypetrase slik som hogst og terrengbearbeidelser i nødvendig bredde. Løypetraseen og tilførselsløyper til denne kan opparbeides for framkommelighet med vogn, rullestol og sykkel.

Løypetrasèen som er inntegnet på plankartet kan justeres / fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi bedre terrengtilpasning når den opparbeides.

Det er tillatt å oppføre mindre bygg / tekniske anlegg knyttet til vannforsyning og alternative energikilder innenfor området.

§ 6 KABLER OG LEDNINGER

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. I de områdene det må graves egne trasèer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord ev påføring av opprinnelig vegetasjon, eller tilrettelegges som tursti.

§ 7 VEGER

Hovedveger reguleres til 10 meter med maksimalt opparbeidet vegbredde 6 m. Byggegrensen fra hovedveg er 10 meter fra senterlinje veg.

Øvrige atkomstveger reguleres med 8 meter. Adkomstvegene skal opparbeides med 3,0 m vegbredde. Vegbredden kan økes over kortere strekninger der dette er nødvendig av hensyn til trafiksikkerhet, eller behov for møteplasser.

Byggegrensen fra atkomstveger er 5 meter fra senterlinje veg.

Ved kryssing av bekk skal nye veger anlegges med bro eller kulvert.

§ 8 PARKERING OG ADKOMST

Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (fra 2 - 5 parkeringsplasser på hver) på egnede arealer langs atkomstvegene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene.

Med unntak av område FC er det tillatt å opparbeide atkomster fra vegene og inn til de enkelte hyttetomtene på inntil 40 m fra regulert veg. Disse skal anlegges på en mest mulig skånsom måte for terreng og vegetasjon. For øvrig skal disse søkes etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven.

§ 9 KULTURMINNER

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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Blestuevegen 10
3623 LAMPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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