Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND

Velholdt og koselig hytte på selveiertomt med usjenert beliggenhet - Bilvei helt frem - innlagt strøm, vann/avløp

Eiendomsmeglerfullmektig

Cathrine Haraldstad

Mobil 949 82 400
E-post cathrine.haraldstad@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 950 000,-
Omkostn.:	Kr 50 140,-
Total ink omk.:	Kr 2 000 140,-
Selger:	Ole-Erling Rosseland Mari Rosseland
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1981
BRA-i/BRA Total	64/64 kvm
Tomtstr.:	1089.9 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 144, bnr. 12
Oppdragsnr.:	1305260015

Sjarmerende fritidsbolig med naturskjønn og usjenert beliggenhet

Velkommen til Nipetovegen 19!

Hytta har en attraktiv og usjenert beliggenhet på Nipeto like ved Blestølen, omgitt av vakker og variert fjellnatur. Her har du flotte helårsområder for tur og friluftsliv rett utenfor døren, med kort vei til det populære skiløypenettet på Blefjell som tar deg videre til blant annet Solobua, Bletoppen og Strutåsen. På sommerhalvåret byr nærområdet blant annet på svært gode fiskemuligheter, flotte turstier og badeplasser.

Fritidsboligen holder en god standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt. Innvendige overflater består av en kombinasjon av laminatgulv og klassiske furugulv. Veggene er kledd med trepanel og malte plater, taket består av malte plater og trepanel. Hytta har innlagt strøm, innlagt vann og avløp til privat gråvannsanlegg.

Velkommen til visning!

Innhold

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 64 kvm
BRA totalt: 64 kvm
TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 64 kvm Gang, toalettrom, bad, stue og kjøkken, 3 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1089.9 kvm

Tomtebeskrivelse
Selveier tomt.
Tomten er en naturtomt bestående av lyng, trær samt opparbeidet parkeringsområde.

Beliggenhet
Hytta har en attraktiv og usjenert beliggenhet på Nipeto like ved Blestølen, omgitt av vakker og variert fjellnatur. Her har du flotte helårsområder for tur og friluftsliv rett utenfor døren, med kort vei til det populære skiløypenettet på Blefjell som tar deg videre til blant annet Solobua, Bletoppen og Strutåsen. På sommerhalvåret byr nærområdet blant annet på svært gode fiskemuligheter, flotte turstier og badeplasser.

I nærområdet finner du Blestua, Gvelven Kro og Blefjell Lodge med både fjellhandel, dagligvarer og hyggelig servering. Her ligger alt til rette for innholdsrike og avslappende dager i vakre fjellomgivelser, året rundt.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Fritidseiendommen ligger i et veletablert hyttefelt.

Bygningssakkyndig
Rua Bygg & Takst AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS:
Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner, ned løp og øvrige beslag i metall. Takvann til terreng. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saksetakstoler. Taket over svalgang/gang er med sperrer. Deler av konstruksjonen er ikke luftet. Dette gjelder innbygget svalgang. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ytterkledning mot øst og syd er ny i 2019. Deler av kledningen fremstår noe ufagmessig. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu på et soverom er fra byggeår. Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Platting og veranda utenfor inngang og stue. Trapp fra veranda til terreng.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):
- Nedløp og beslag -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Takrenner på vestsiden/ved inngang er løsnet fra innfesting i sperrer.

- Takkontruksjon/Loft -> Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Takkonstruksjon over inngang/gang er ikke luftet og det er mye isdannelser grunnet dette.
- Vannledninger -> Det er lekkasje fra rør. Det lekker ved overtrykksventil i kjøkkenbenk. -> Selger opplyser at rørlegger har utbedret feilen 27.02.2026.
- Bad, generell -> En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Taktekking -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- Veggkonstruksjon -> Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer - 2 -> Vindu på et soverom er fra byggeår og har enkelte kondensmerker i treverk. -> Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet, dette vil medfølge ved salg.
- Dører -> Døra er en enkel tredør og ikke en fullverdig isolert ytterdør.
- Overflater -> På overflater i gangen er det en del uferdige avslutninger og manglende listverk.
- Pipe og ildsted -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Avløpsrør -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank -> Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon fra overtrykksventil.
- Utvendige vann- og avløpsledninger -> Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Toalettrom, overflater og konstruksjon -> Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Veggventil imot bod.
- Kjøkken, overflater og innredning -> Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkken, avtrekk -> Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TG IU):
- Utvendige trapper -> Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terrengforhold -> Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst
Kr 1 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold
Hytta består av: Gang, toalettrom, bad, stue og kjøkken, 3 soverom og bod.

Standard
Fritidsboligen holder en god standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt. Innvendige overflater består av en kombinasjon av laminatgulv og klassiske furugulv. Veggene er kledd med trepanel og malte plater, og tak består av malte plater og trepanel. Hytta har innlagt strøm, brønnboret vann og avløp til privat gråvannsanlegg.

Hytta har blant annet tre soverom som gjør det enkelt å samle familien, samt et pent og praktisk kjøkken, som er innredet med stilrene naturfarger og byr på både oppvaskmaskin og komfyr. Baderommet har flislagt gulv med varmekabler samt servant og dusjkabinett. Det er eget toalettrom med både forbrenningstoalett og urinal. Utvendig er det veranda med utsikt utover vakre naturomgivelser, og parkering på egen tomt.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
2025:
-> Skiftet flere pilarer under hytta.
-> Montert inn feieluke i pipe.
-> Malt kjøkkeninnredning.
2019:
-> Bygget inn svalgang samt skiftet utvendig kledning på øst og sørvegg.
-> Skiftet alle vinduer og balkongdør, med unntak av vindu på nordvegg.
-> Byttet vannbord over og under vinduer og over verandadør.

Parkering
Parkeringsplass på eiendommen.

Solforhold
Gode solforhold fra morgen til ettermiddag/tidlig kveld.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 1 950 000

Omkostninger kjøper
1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
48 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
50 140 (Omkostninger totalt)
67 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
2 000 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 017 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 019 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 4 370 for år 2025

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

Eiendomsskatt
Kr 3 273 for år 2025

Formuesverdi primærbolig
Kr 439 095 for år 2024

Andre utgifter
Selgers nåværende avtale for brøyting om vinteren er på ca 5 000kr per sesong.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 144, bruksnummer 12 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:

3334/144/12:
31.12.1981 - Dokumentnr: 6590 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3334 Gnr:144 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1020760 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0631 Gnr:144 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 476205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3050 Gnr:144 Bnr:12

06.01.1982 - Dokumentnr: 22 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:27
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:29
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:32
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:33
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:35
Rettighet hefter i: Knr:3334 Gnr:144 Bnr:36
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger byggetillatelse og godkjente byggmeldte tegninger datert 30.06.1981.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Avløp til privat gråvannsanlegg fra kjøkken og øvrige steder med servant el. Hytta har forbrenningstoalett. Det foreligger utslippstillatelse datert 24.10.2008, denne ligger vedlagt.
Det er adkomst helt inn til hytta via privat vei, det foreligger tinglyst rettighet til adkomstrett inn til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:
Plan: KP_Flesberg
Vedtaksdato: 25.4.2024
Kommunedelplan: Kommunedelplan Blefjell
Vedtaksdato: 27.6.2005
Formål: Fritidsbebyggelse - Nåværende
Areal: 1089.91m2

REGULERINGSPLAN:
Planid: 3334 2012005
Plannavn: Blestølen
Vedtaksdato: 8.11.2012
Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende
Areal: 1089.82m2

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 145,-. Utleggene omfatter fotograf, opplysninger og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Torgrim Yli
Daglig leder
torgrim.yli@aktiv.no
Tlf: 975 54 909

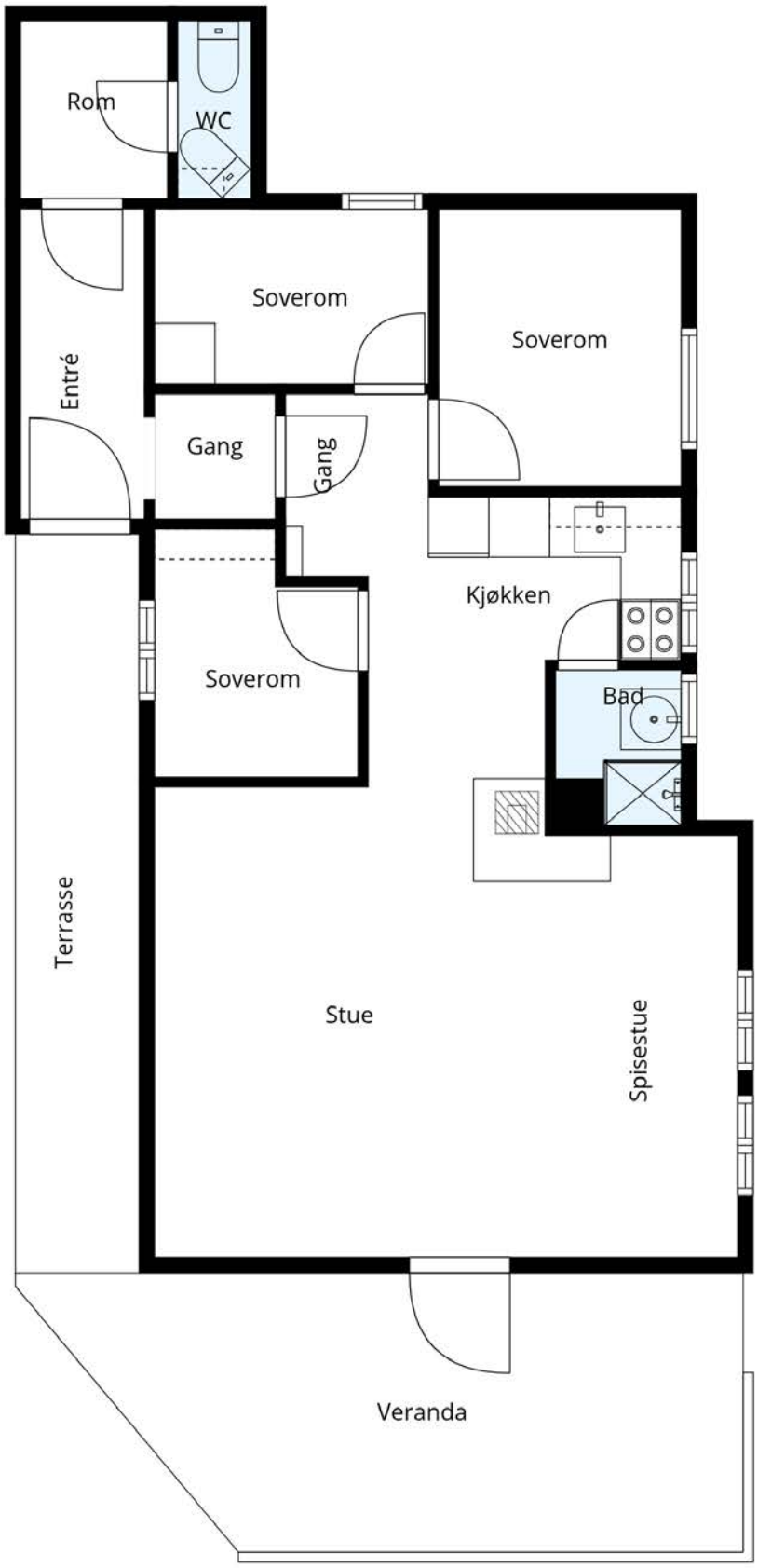
Ansvarlig megler bistås av
Cathrine Haraldstad
Eiendomsmeglerfullmektig
cathrine.haraldstad@aktiv.no
Tlf: 949 82 400

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

Salgsoppgavedato
06.03.2026


THIS IS
MY HAPPY


ATOMIC
ATOMIC



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nipetovegen 19 , 3623 LAMPELAND
FLESBERG kommune
gnr. 144, bnr. 12

Markedsverdi

1 950 000

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

Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20197-1947 **Referansenummer:** HD1334

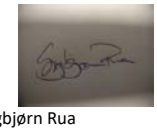
Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigbjørn Rua

Rua Bygg & Takst AS
Taksering av fast eiendom

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1981 som fremstår løpende vedlikeholdt.
Det er utført ombygging av original svalgang som ikke er byggesøkt.

Det er ikke lufting av takkonstruksjon i gang samt manglende dampsperre mot varm side.
Snødekte overflater som veranda og taktekking er ikke vurdert fullt ut grunnet snø.

Hytta har innlagt strøm, vann og avløp for gråvann.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket var snødekket på befaringsdagen og ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, ned løp og øvrige beslag i metall.
Takvann til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Ytterkledning mot øst og syd er ny i 2019. Deler av kledningen fremstår noe ufagmessig.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saksetakstoler.
Taket over svalgang/gang er med sperrer.
Deler av konstruksjonen er ikke luftet. Dette gjelder innbygget svalgang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et vindu på et soverom er fra byggeår.
Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Platting og veranda utenfor inngang og stue.
Trapp fra veranda til terreng.
Trappen var snødekket og ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater i gang er fra 2019.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hytta har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG 3 settes på rommet grunnet alder og tilstand.
Rommet er ikke bygget som et våtrom. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring. Oppgradering må påregnes grunnet tilstand.

Det er flislagt gulv med varmekabler.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
I rommet er det montert dusjkabinett og servant.
Det er ikke sluk i rommet.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er enkelte skader i innredningen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.
Det er montert elektrisk toalett samt urinal i rommet.
Veggventil imot bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i vaskeskap i kjøkkenbenken.
Det lekker ved overtrykksventil i kjøkkenbenk. Forholdet opplyses at skal utbedres før salg.

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 50 liter og plassert i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon fra overtrykksventil.

Sikringsskap utvendig med måler og inntaks sikringer.
Innvendig sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som ligger i skapet.
Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

Undertegnede takstmann har ikke kontrollert el-anlegget ved befaring utover en visuell besiktigelse.
Tilstandsgrad på anlegget er ikke satt.

Det anbefales en kontroll av fagkyndig på el-anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser og dels fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1981.
Hytta er fundamentert med pilarer på løsmasser og fjell.
Pilarene er i hovedsak skiftet i 2025.
Enkelte pilarer er fra byggeår.
Tomten var snødekket ved befaring og terrengforhold er ikke kontrollert.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er privat grunnboret brønn.
Alder på vann og avløpsrør kan avvike da alder ikke er kjent.
Avløpsrør under hytta går til privat gråvannsanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Tilstandsgrad er ikke satt.
Utvendig trapp er ikke vurdert grunnet snø. Ut fra det som var mulig å vurdere mangler det rekkverk på trapp. Rekkverkhøyden på veranda er målt til 87 cm.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	1 950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

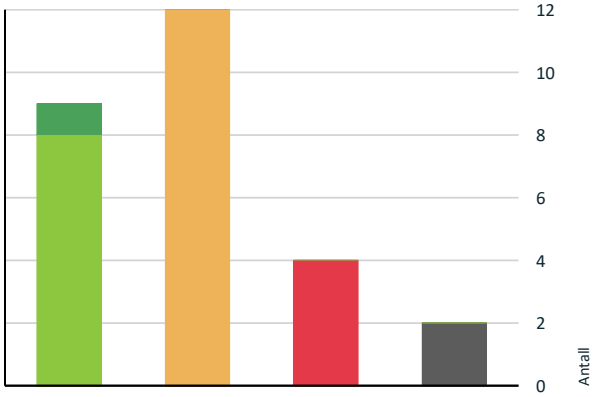
Fritidsbolig

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

Svalgang er bygget inn og det er avvik i romdeling mellom bod/toalettrom.

Sammendrag av boligens tilstand

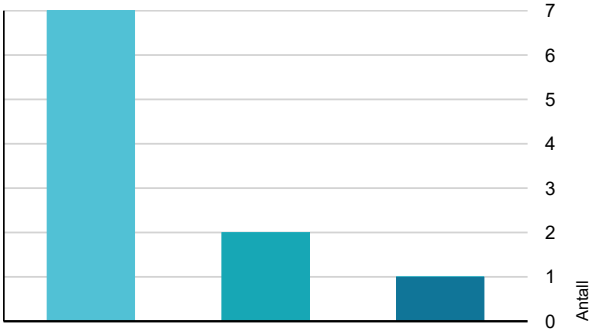
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Snødekte overflater som tak, tomt og verandaer er ikke vurdert, de de ikke er mulig å vurdere på tilstandsnivå. Det bør gjennomføres en ny kontroll av snødekte overflater nå forholdene tillater det.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Skiftet flere pilarer under hytta. Montert inn feieluke i pipe.
2019	Ombygging	Bygget inn svalgang samt kledd om yttervegger å¨øst og sørvegg.
2019	Modernisering	Skiftet vinduer og balkongdør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Taket var snødekket på befaringsdagen og ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket var snødekket på befaringsdagen og ikke vurdert utover alder. Eldre taktekking har økt fare for skader og lekkasjer. Det bør foretas en vurdering av taktekkingen når forholdene tillater dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, ned løp og øvrige beslag i metall.
Takvann til terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenner på vestsiden/ved inngang er løsnet fra innfesting i sperrer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må takrenner festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Ytterkledning mot øst og syd er ny i 2019. Deler av kledningen fremstår noe ufagmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Ytterkledning mot øst og syd er ny i 2019.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Deler av kledningen fremstår noe ufagmessig uten at dette påvirker kledningen i større negativ retning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saksetakstoler.
Taket over svalgang/gang er med sperrer.
Deler av konstruksjonen er ikke luftet. Dette gjelder innbygget svalgang.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Takkonstruksjon over inngang/gang er ikke luftet og det er mye isdannelser grunnet dette.

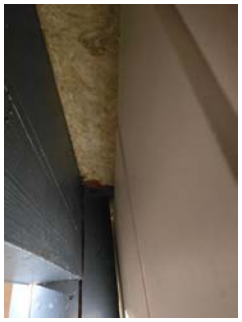
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Andre tiltak:

I takkonstruksjon ved bod inngang er det ikke lufting og ikke montert dampsperre. Dette gir økt fare for skader i konstruksjon.
Forholdet bør utbedres for at det ikke oppstår skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Isdannelser over gang.

Tilstandsrapport



Konstruksjon uten dampsperre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Et vindu på et soverom er fra byggeår.
Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på et soverom er fra byggeår og har enkelte kondensmerker i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er kjøpt inn vindu som kan erstatte det originale vinduet.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra er en enkel tredør og ikke en fullverdig isolert ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet alder må det påregnes utskifting av dører om få år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og veranda utenfor inngang og stue.

TG IU Utvendige trapper

Trapp fra veranda til terreng.
Trappen var snødekket og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater i gang er fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På overflater i gangen er det en del uferdige avslutninger og manglende listverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med belistning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG 3 settes på rommet grunnet alder og tilstand.
Rommet er ikke bygget som et våtrom. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring. Oppgradering må påregnes grunnet tilstand.

Det er flislagt gulv med varmekabler.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
I rommet er det montert dusjkabinett og servant.
Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må påregnes renovert grunnet alder på tettesjikt og generell tilstand.
Ved befaring ble det ikke påvist skader, men det kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

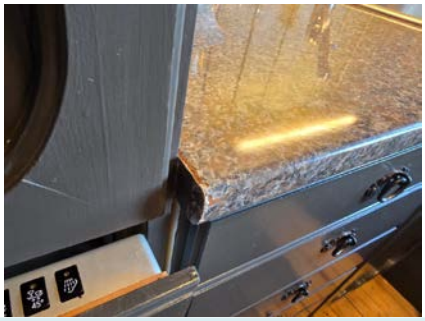
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er enkelte skader i innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.
Det er montert elektrisk toalett samt urinal i rommet.
Veggventil imot bod.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veggventil imot bod.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet bør ventileres bedre ved å f.eks montere en elektrisk vegggventil i yttervegg. Begrenset ventilasjon kan gi utfordringer med lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i vaskeskap i kjøkkenbenken.
Det lekker ved overtrykksventil i kjøkkenbenk. Forholdet opplyses at skal utbedres før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er lekkasje fra rør.

Det lekker ved overtrykksventil i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet ang lekkasje fra ventil må utbedres slik at det ikke oppstår vannskader i tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bildet viser stoppekran samt ventil med drypplekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 50 liter og plassert i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon fra overtrykksventil.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

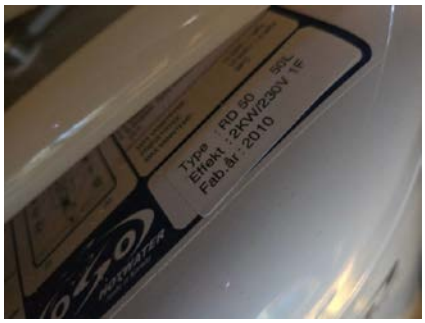
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

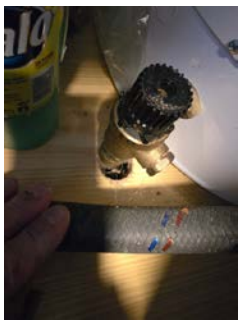
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon fra overtrykksventil.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved lekkasje fra bereder kan det oppstå skader i tilliggende konstruksjoner. En lekkasjedeteksjon vil begrense skader fra bereder.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap utvendig med måler og inntaks sikringer.
Innvendig sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som ligger i skapet.
Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

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

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.
   2009 Dokument i skap viser at det er utført arbeider på anlegget av fagkyndige i 2009. Ukjent om anlegget er totalrenovert da.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid fra 2009 som ligger i skapet.

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

Tilstandsrapport

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

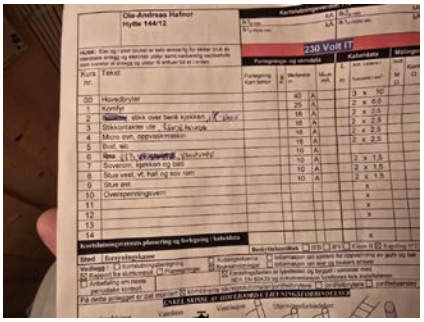
Inntak og sikringsskap

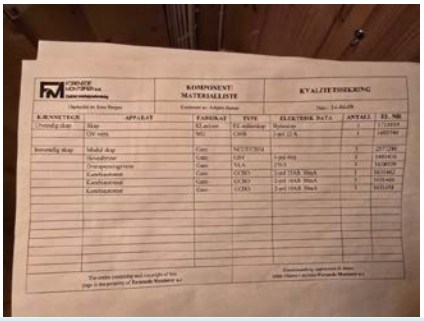
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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 Sikringsskap utvendig med måler og inntaks sikringer.
    Innvendig sikringsskap med automatsikringer er plassert på toalettrom.
    Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som ligger i skapet.
    Eier opplyser at det er montert stikkontakt i gang uten bruk av fagkyndige.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og dels fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1981.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert med pilarer på løsmasser og fjell.
Pilarene er i hovedsak skiftet i 2025.
Enkelte pilarer er fra byggeår.

TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekket ved befaring og terrengforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er privat grunnboret brønn.
Alder på vann og avløpsrør kan avvike da alder ikke er kjent.
Avløpsrør under hytta går til privat gråvannsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.

Vannkvalitet bør dokumenteres for å lukke avviket. Vann uten dokumentert kvalitet gir usikkerhet ang om det er drikkekvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Begrenset vurdert utvendig trapp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Grunnet alder og synlig tilstand på elektrisk anlegg, bør det gjennomføres kontroll av fagkyndige.
Tilstandsgrad er ikke satt.
Utvendig trapp er ikke vurdert grunnet snø. Ut fra det som var mulig å vurdere mangler det rekkverk på trapp. Rekkverkhøyden på veranda er målt til 87 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp er ikke vurdert grunnet snø. Ut fra det som var mulig å vurdere mangler det rekkverk på trapp. Rekkverkhøyden på veranda er målt til 87 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avvik må det monteres rekkverk på utvendig trapp.
Forholdet må sjekkes når forholdene tillater dette.
Arbeider på el-anlegg utført av -ikke faglært- kan gi økt fare for skader på anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Fritidsbolig: Gang, Bod, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 950 000**

Markedsvurdering
Hytte fra 1981 med bilvei frem, innlagt strøm og vann samt gråvannsanlegg.
Hytta fremstår løpende vedlikehold. Grunnet alder må det påregnes videre løpende vedlikeholdskostnader.
Kort avstand til flotte turområder og skiløyper samt Blefjell Lodge.

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	Glimmervegen 50 ,3623 LAMPELAND 64 m² 2020 3 sov	11-09-2022	3 100 000	**3 100 000**		3 100 000	**48 438**
2	Glimmerbruddet 21 ,3623 LAMPELAND 82 m² 2001 3 sov	08-09-2024	3 420 000	**3 400 000**		3 400 000	**41 463**
3	Blestølslepa 27 ,3623 LAMPELAND 69 m² 1988 3 sov	26-10-2025	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**40 580**
4	Blestølslepa 9 ,3623 LAMPELAND 46 m² 1975 2 sov	08-03-2024	1 690 000	**1 690 000**		1 690 000	**36 739**
5	Gampeflåvegen 57 ,3623 LAMPELAND 79 m² 1966 3 sov	13-10-2025	2 600 000	**2 575 000**		2 575 000	**32 595**
6	Gampeflåvegen 32 ,3623 LAMPELAND 96 m² 1970 4 sov	30-03-2025	3 000 000	**2 800 000**		2 800 000	**29 787**
7	Nipetovegen 41 ,3623 LAMPELAND 66 m² 1978 3 sov	14-09-2023	1 400 000	**1 200 000**		1 200 000	**18 182**
8	Nipetovegen 87 ,3623 LAMPELAND 53 m² 1976 3 sov	25-08-2024	850 000	**790 000**		790 000	**14 906**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.		20 000
Kostnader til veivedlikehold (opplyst av eier).	Kr.		5 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.		7 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**32 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	770 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 450 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

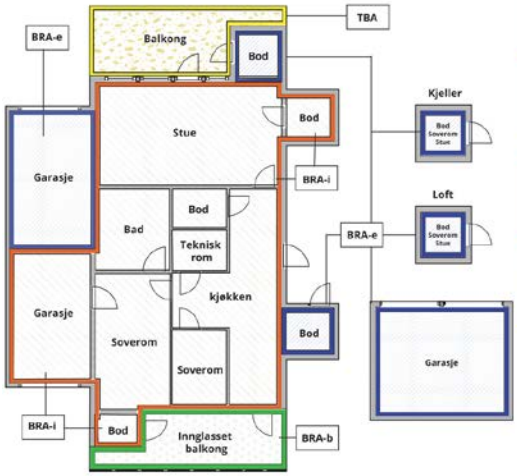
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64			64	25
SUM	**64**				**25**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bod, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Svalgang er bygget inn og det er avvik i romdeling mellom bod/toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedret pilarer under hytta samt montert feieluke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Ole-Erling Rosseland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	144	12		0	1089.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nipetovegen 19

Hjemmelshaver

Rosseland Mari, Rosseland Ole-Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger like ved Blestølen.
Det er fine helårs turområder i umiddelbar nærhet med kort vai til det flotte skiløypenettet på Blefjell.
Til Blefjell Lodge er det ca 1,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten var snødekket og er ikke kontrollert ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.
Snødekte overflater som taktekking og tomteforhold er ikke vurdert grunnet snø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 17.02.2026 Rosseland, Ole-Erling

bankID SIGNERT 17.02.2026 Rosseland, Mari

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mari Rosseland

Ole-Erling Rosseland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nipetovegen 19
3623 Lampeland

3334-144/12/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet utvendig kledning på øst og sørvegg. Skiftet alle vinduer og verandadør med unntak av vindu på nordvegg. Byttet vannbord over og under vinduer og over verandadør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygd inn platting ved inngangsparti for å kunne gå innendørs mellom hytte og forbrenningstoalett i bod. Vegg og tak isolert. Flyttet inngangsdør til enden av platting.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Ja**

Pillarer i leca på vestsiden av hytta hadde seget siden hytta ble bygget i 1981. Dette gjaldt alle pillarer ytterst langs vest veggen og 2 pillarer på enden av nordveggen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Larsson Bygg og Maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Hytta ble jekket opp og rettet opp ved at leca-pillarene ble skiftet ut med betongelementer. Vindu og verandadør på sør-veggen bl.a. tatt ut før hytta ble jekket opp, og montert tilbake når oppretting av hytta var gjennomført.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Ja**

Takrenne på vestveggen har helling med mot midten etter å ha blitt belastet med snø og is. Kan rettes opp med relativt enkle grep.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Har hatt en vinter med ekorn som lagde seg bolig i yttertaket som har laget noe kloremerker øverst på utvendig kledning på noen panelbord.
Etter den ene vinteren (2020) hr dette ikke blitt opplevd igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Ja**

Drypper fra ventil/kran i kjøkkenbenk når hovedkranen åpnes og vannpumpa slås på. Skal utbedres av rørlegger før salg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Montert inn feieluke på pipe for å muliggjøre innvendig feiing etter pålegg fra branninspektør. Fjernet olje og vedfyrt peis i 2018.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Montert opp ekstra stikkontakt i gangen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Som beskrevet tidligere i skjema, ble plattingen ved inngangen bygget inn for å slippe å gå utendørs for å komme til toalett i bod. Benyttet eksiterende bærende konstruksjon, utvendig tak gikk allerede over dette inngangspartiet, så ingen endring på utvendig tak i denne prosessen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Eksisterende avtale for brøyting om vinteren er på ca 5000kr pr sesong.
Det er kjøpt inn vindu for nordveggen men ikke skiftet da det var planer om å bygge ut hytta i den retningen.
Etter flytting av inngangsdør til enden på tilbygg lar døren seg åpne ca 90 grader inn, men stopper så i taket da det er litt lav takhøyde.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

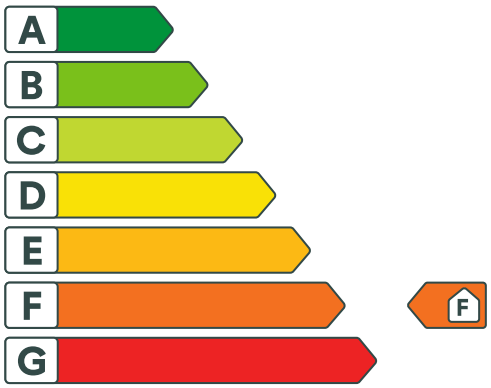
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

F

Adresse **Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND**	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264612**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161219983**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **369,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **428,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 447 kWh**

Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 144, Bruksnummer 12 i 3334 FLESBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.02.2026 kl. 13.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.02.2026 kl. 13.48

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/913506-1/200 05.10.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
ROSSELAND MARI
FØDT: 27.04.1981 IDEELL: 1/2
ROSSELAND OLE-ERLING
FØDT: 05.03.1976 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1981/6590-1/26 31.12.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3334 GNR: 144
BNR: 2

2020/1020760-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0631 GNR: 144 BNR: 12

2024/476205-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3050 GNR: 144 BNR: 12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 144, Bruksnr 12	**Kommune:**	3334	Flesberg
Adresse:				
Veiadresse:	Nipetovegen 19, gatenr 2298	**Grunnkrets:**	106	Gåsum
	3623 Lampeland	**Valgkrets:**	1	Flesberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4060302	Svene

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skrenten Hytte Nr 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.11.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 089,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3334/144/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.09.2022	Avgiver	3334/144/2	-27 297,7
	Matrikkelført:	10.11.2022	Berørt	3050/144/33/1	0,0
			Berørt	3050/144/33/3	0,0
			Berørt	3050/144/33/5	0,0
			Berørt	3334/144/12	0,0
			Berørt	3334/144/33/2	0,0
			Berørt	3334/144/33/4	0,0
			Berørt	3334/144/33/6	0,0
			Berørt	3334/144/33/7	0,0
			Berørt	3334/144/33/8	0,0
			Berørt	3334/144/33/9	0,0
			Berørt	3334/146/3	0,0
			Berørt	3334/146/6	0,0
			Berørt	3334/146/35	0,0
			Berørt	3334/146/36	0,0
			Berørt	3334/146/39	0,0
			Berørt	3334/146/151	0,0
			Tidligere festegrunn	3050/144/2/1	0,0
			Mottaker	3334/144/33	27 297,7
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3334/144/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.11.1981	Avgiver	3334/144/2	-1 091,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3334/144/12	1 091,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nipetovegen 19	Fritidsbolig	58,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	58,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	161219983			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				58,0	58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Flesberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3334 - Flesberg kommune	**144**	**12**	**0**	**0**	Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	KP_Flesberg (25.4.2024)	
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Blefjell (27.6.2005)	1089.91m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3334 2012005	Blestølen (8.11.2012)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	1089.82m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

ambita

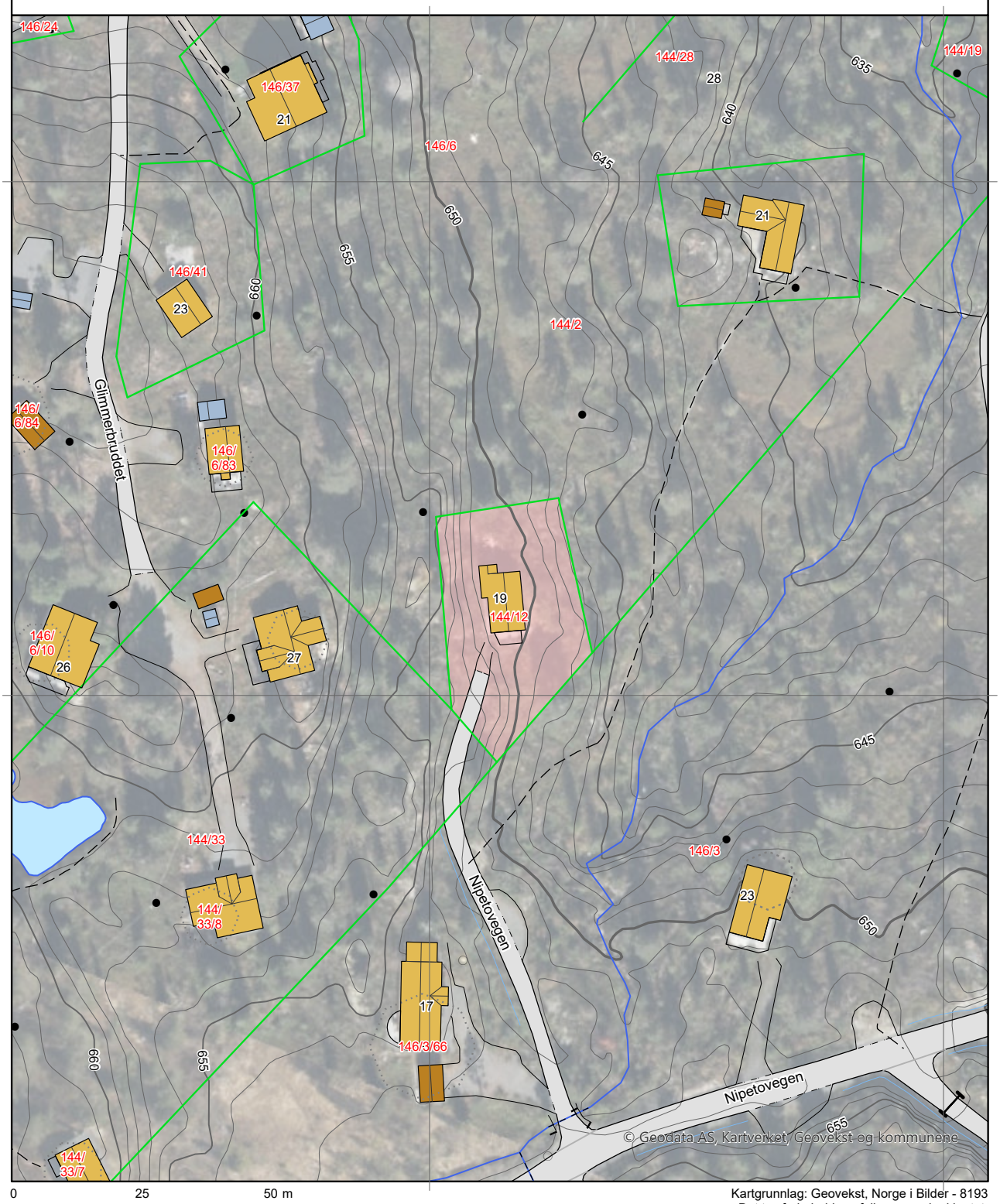
Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/144/12/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

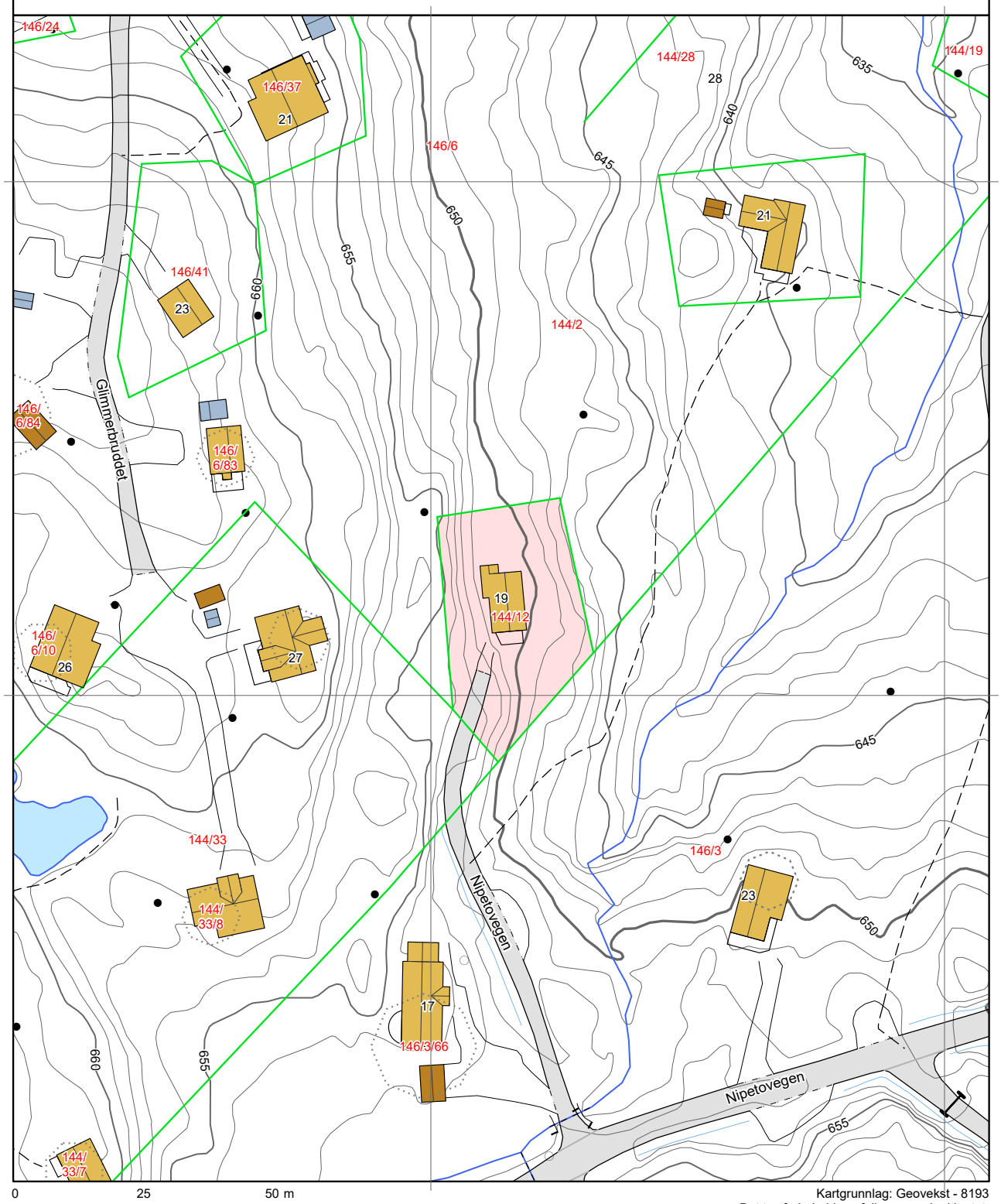
Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/144/12/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
06.JAN82 00022
SORENSKRIVEREN I KONGSBERG

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Tomt nr. 1 "SKRENTEN" G.nr. 144, b.nr.12	Flesberg

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Jøran Tåsjemogen	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
1) Tove Hafnor	17 10 44 [redacted]
og	
2) Ole-Andreas Hafnor	22 10 44 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 25.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Den utskilte eiendommen har rett til kjørevei over g.nr. 144, b.nr. 2 og rett til vannkilde på g.nr. 144 b.nr. 2

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Flesberg
Sted

30/4-1981
Dato

Jørgen Tønsagsæren
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

F. Kaatorp
Vitneunderskrift

Jens Sandbiek
Vitneunderskrift

F. Kaatorp
Gjentas med blokkbokstaver

ARNE SANDBIEK
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 17.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**144**	Bnr:	**12**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND**						

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

☐ **Det foreligger ferdigattest for originalt bygg**
☐ **Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg**
☒ **Det foreligger søknad for originalt bygg**

☒ **Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggearbeider på eiendommen:**

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
byggetillatesle	-

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
TOSKE SKOG			144/2 TOMT NR. 1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
NYBYGG	HYTTE	25/4-81	30/6-81	90/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
OLE ANDREAS HAFNOR		TØMTEBAKKEN 45, 1362 BILLINGSTAD		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
SNEKKERMESTER ARNE SANDBÆK		3622 SVENE		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
" " "				

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.
- Se vedheftede opplysningsskriv, datert 26/10-81 om hjemmel til tomt.

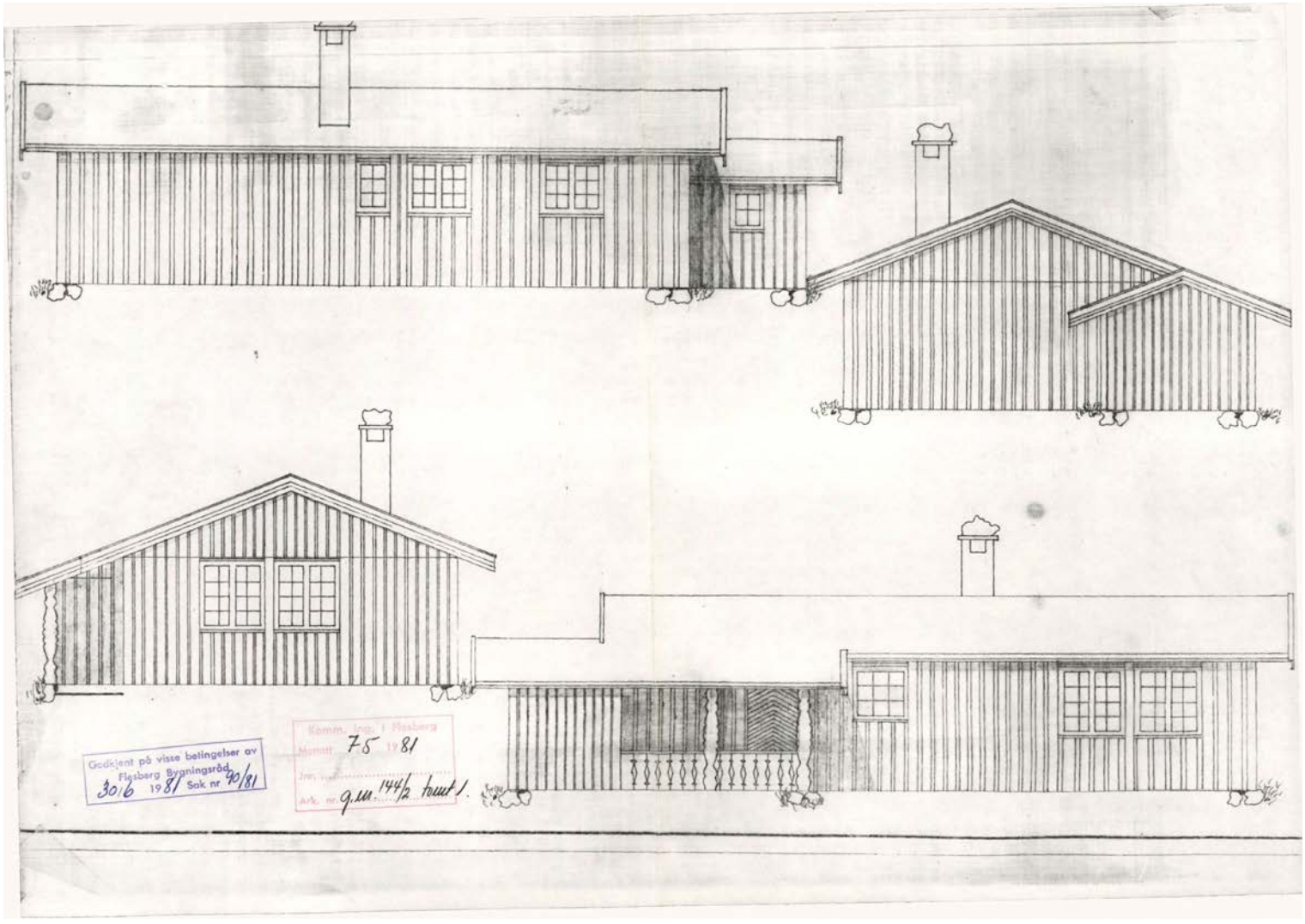
FLESBERG KOMMUNE
TEKNISK ETAT
3623 LAMPELAND

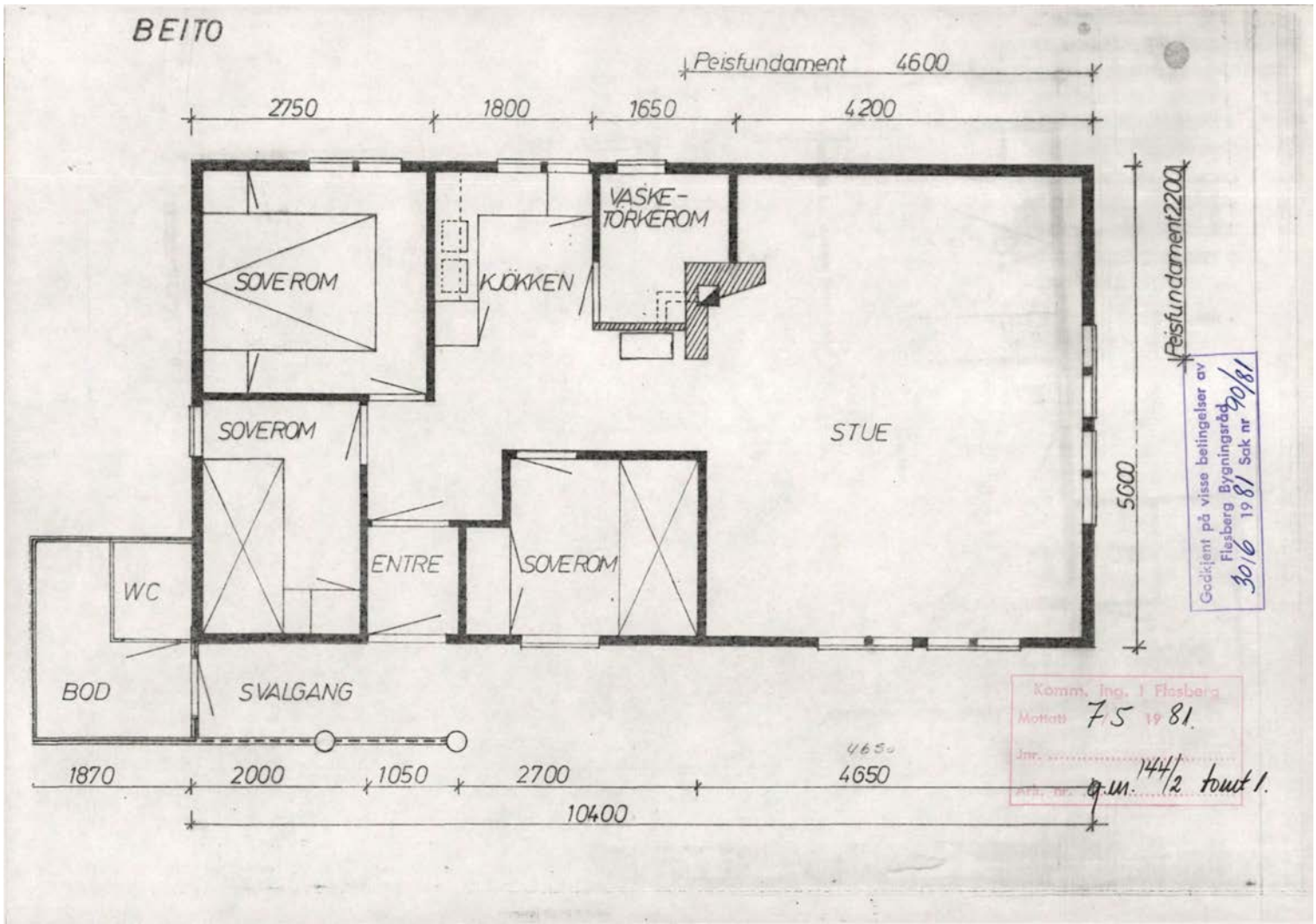
Sted og dato		Stempel
LAMPELAND 2	11-1981	Kåre Christensen Underskrift komm.ing.

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81


Godkjent på visse betingelser av
Flesberg Byggningsråd
30/6 1981 Sak nr 90/81
Komm. ing. i Flesberg
Mottt. 75 1981
Jnr.
Ark. nr. 9.m. 144½ tomt 1.


BEITO
Peisfundament 4600
2750
1800
1650
4200
VASKE-
TORKEROM
SOVEROM
KJÖKKEN
SOVEROM
STUE
Peisfundament 2200
5000
ENTRE
SOVEROM
WC
BOD
SVALGANG
1870
2000
1050
2700
4650
10400
Godkjent på visse betingelser av
Flesberg Bygningsråd
30/6 1981 Sak nr 90/81
Komm. ing. i Flesberg
Mottatt 7 5 1981.
Jnr.
Arb. nr.
g.nr. 144/2 tomt 1.

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 18.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**144**	Bnr:	**12**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND**						

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

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		1000
Renovasjon	2816,25	2816,25
Branntilsyn, feiing	554	554
Slamtømming	0	0
Eiendomsskatt	818496	3273

Vannmåler: Nei
Sist avlest dato [dd.mm.åااا]:
Sist avlest målerstand (kubikkmeter):

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 18.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**144**	Bnr:	**12**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Nipetovegen 19, 3623 LAMPELAND**						

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

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet avløp
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert
Kommentar	Har ikke kommunalt vann og avløp, Gråvannsutslipp

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Delegert vedtak
nr. 356/08

Ing. Niri Baklid

3623 Lampeland

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2008/996-0	FROYDISF	144/12/0/0	24.10.2008

Gnr 144/12 - Tiltak - Utslippstillatelse til renseanlegg for gråvann - hytte.

Saken gjelder:

Det vises til søknad om utslipptillatelse utarbeidet av Ingeniør Niri Baklid, datert 11.09.08 og mottatt 16.09.08. Søknaden er grundig vurdert.

Vedtak :

På delegert myndighet fra kommunestyret er fattet følgende vedtak:

Det gis med dette utslippstillatelse fra Gnr. 144 bnr. 12 i Flesberg kommune for gråvann til utprøving av nytt renseanlegg for gråvann (Biologisk).

Avløpsanlegget for gråvann bygges ihht. utslippssøknaden.

Beskrivelsen i utslippssøknaden må følges nøye.

For øvrig:

- Ansvarlige foretak påser at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner.
- Den kontrollansvarlige for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Utført kontroll bekreftes ved kontrollerklæring som sendes kommunen, gjerne med fotos av anleggets utforming.
- Flesberg kommune skal ha mulighet til å kontrollere anlegget før det blir fylt igjen og skal derfor varsles i rimelig tid før dette skjer.
- Ihht."Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra bolig og fritidsbolig i Numedal og Sigdal" må det betales kr. 1500,- for kommunens kontroll av nye anlegg. Kommunen kontrollerer anlegget siden hvert 4 -5 år. For tiden er gebyret for det kr. 1500,-.
- **NB! Videre må det fra 01.01.09 betales kr. 106,- i et årlig gebyr for vassdragsovervåking.**
- Dersom det skulle vise seg at avløpsvannet fører til ulempe for naboer eller andre berørte, må eieren uten utgifter for kommunen etterkomme pålegg som vil bli gitt av forurensingsmyndighetene for å bedre forholdet, jfr. Forurensingslovens §7.

Utslippstillatelsen gjelder gråvannsutslipp fra 1–en hytteenhet.

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post adresse
3623 LAMPELAND	32 76 06 00	32 76 06 01	postmottak@flesberg.kommune.no

Hjemmeside: www.flesberg.kommune.no

Ihht. §16 i «Forskrift til pbl om foretak for ansvarsrett 1997» godkjennes Ingeniør Niri Baklid for arbeider som omfattes av kode SØK/PRO/KPR/UTF/KUT Tiltaksklasse 1.

Vedlegg: Godkjent ansvarsrett.

Med hilsen
Flesberg kommune

Frøydis Fosby
byggesaksbehandler

Kopi til:
Utslippsarkivet, her

ROLLAG KOMMUNE
Teknisk

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 10.10.2025**

ROSSELAND OLE-ERLINGGisle Flathus
Guribyveien 8
3530 RØYSE

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Nipetovegen 19-H0101
Gårds- og bruksnr: 3334-144/12

Flesberg og Rollag brannvesen gjennomførte brannforebyggende

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

den 10.10.2025 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en tilbakemelding til oss innen fristen på avvikene som er angitt under.

Vi ønsker at du beskriver:

- hvordan du vil rette avviket
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Gå inn på Min Eiendom som ligger under kommunens side https://eierinfo.no/9e81985e-d25d-477c-8653-b7a06a7c7f86
- e-post: post@flesberg.kommune.no

- brevpost til Flesberg og Rollag brannvesen, Flesberg kommune, Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette

1.	Mangler sikker adkomst til fyringsanlegg.
Dato:	10.10.2025
Frist:	09.11.2025
Gjelder:	Røykløp Maxit AS - Leca Dimensjonerte Skorsteiner Plassering: -
Saksbehandler:	Gisle Flathus
Beskrivelse:	Mangler sikker adkomst til fyringsanlegg på tak. Løses ved å montere godkjent fastmontert stige/trinn på tak. Eller montering/etablere godkjent feierluke innvending i boligen. Må utbedres.

2.	Åpen røykrørstilknytning
Dato:	10.10.2025
Frist:	09.11.2025
Gjelder:	Røykløp Maxit AS - Leca Dimensjonerte Skorsteiner Plassering: -
Saksbehandler:	Gisle Flathus
Beskrivelse:	Røykrørshull etter tidligere montert ildsted er ikke tettet på godkjent måte. Anbefaler å løse dette ved å hugge opp og montere blendelokk på godkjent måte i henhold til skorsteinens krav.

Anmerkninger som du bør følge opp: (0)

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Tekst tekst fyll inn eventuelle forhold her

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Gisle Flathus på telefon 40905100 eller på e-post til oddgif@flesberg.kommune.no.

Med hilsen
Flesberg og Rollag brannvesen

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

ROLLAG KOMMUNE
Teknisk

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 10.10.2025**

ROSSELAND MARI Gisle Flathus
Guribyveien 8
3530 RØYSE

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Nipetovegen 19-H0101
Gårds- og bruksnr: 3334-144/12

Flesberg og Rollag brannvesen gjennomførte brannforebyggende

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

den 10.10.2025 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en tilbakemelding til oss innen fristen på avvikene som er angitt under.

Vi ønsker at du beskriver:

- hvordan du vil rette avviket
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Gå inn på Min Eiendom som ligger under kommunens side https://eierinfo.no/9e81985e-d25d-477c-8653-b7a06a7c7f86
- e-post: post@flesberg.kommune.no

- brevpost til Flesberg og Rollag brannvesen, Flesberg kommune, Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette

1.	Mangler sikker adkomst til fyringsanlegg.
Dato:	10.10.2025
Frist:	09.11.2025
Gjelder:	Røykløp Maxit AS - Leca Dimensjonerte Skorsteiner Plassering: -
Saksbehandler:	Gisle Flathus
Beskrivelse:	Mangler sikker adkomst til fyringsanlegg på tak. Løses ved å montere godkjent fastmontert stige/trinn på tak. Eller montering/etablere godkjent feierluke innvending i boligen. Må utbedres.

2.	Åpen røykrørstilknytning
Dato:	10.10.2025
Frist:	09.11.2025
Gjelder:	Røykløp Maxit AS - Leca Dimensjonerte Skorsteiner Plassering: -
Saksbehandler:	Gisle Flathus
Beskrivelse:	Røykrørshull etter tidligere montert ildsted er ikke tettet på godkjent måte. Anbefaler å løse dette ved å hugge opp og montere blendelokk på godkjent måte i henhold til skorsteinens krav.

Anmerkninger som du bør følge opp: (0)

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Tekst tekst fyll inn eventuelle forhold her

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Gisle Flathus på telefon 40905100 eller på e-post til oddgif@flesberg.kommune.no.

Med hilsen
Flesberg og Rollag brannvesen

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Korrespondanse oversikt avvik: Åpen røykrørstilknytning

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Gisle Flathus
Publisert: 17.02.2026

Tilfredsstillende tilbakemelding

Rollag/Flesberg brann og feiervesen har mottatt tilbakemelding om oppfølging av dette påpekte avviket.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme. Avviket lukkes med den forutsetning at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.

Brannvesenet anser denne gangs tiltak for avsluttet.

Fra innbygger: ROSSELAND OLE-ERLING
Publisert: 17.02.2026
Hei. Beklager å ha glemt å rapportere inn utført arbeid. Men som foreslått av feier ved befaring, har vi sørger for å blende av denne åpningen med en feieluke, som da også adresserte behov formidler adkomst for feiing av pipe. Som et alternativ til montering av takstoler. Mvh Ole

---

Fra brannvesenet: Gisle Flathus
Publisert: 17.02.2026

Utelatt tilbakemelding

Flesberg-144/12/0/0 Nipetovegen 19-H0101

Rollag/Flesberg brann og feiervesen kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på dette meldte avvik etter gjennomført tilsyn/feiing den 10.10.2025. Åpen røykrørstilknytning

Frist for tilbakemelding var 09.11.2025.

Eier av fyringsanlegget skal innen 17.03.2026 sende Rollag/Flesberg brann og feiervesen en ny skriftlig tilbakemelding.

Tilsynsmyndigheten vurderer å ilegge pålegg om retting av de avvik som er angitt i tilsynsrapporten i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 37, 1.ledd, dersom det ikke innen fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding med fremdriftsplan, jf. samme lov § 33, 1.ledd.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Rollag/Flesberg brann og feiervesen som kan treffes på 40905100.

Med hilsen

Rollag/Flesberg brann og feiervesen

Fra brannvesenet: Gisle Flathus
Publisert: 10.10.2025
Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn og feiing. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.

Nabolagsprofil

Nipetovegen 19

Høyde over havet

656 m

Offentlig transport

Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	32 min 24.3 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	32 min 24.3 km
Rønningsdalen Linje 415	12 min 7.7 km
Rendla bru Linje 415	12 min 8 km

Avstand til byer

Kongsberg	28 min
Drammen	1 t 8 min
Skien	1 t 32 min
Oslo	1 t 35 min

Ladepunkt for el-bil

Liatoppen Panorama	23 min
Rema 1000 Lampeland	24 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 442 m
- 99 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Blefjellheisen
- Kjøretid: 9 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter

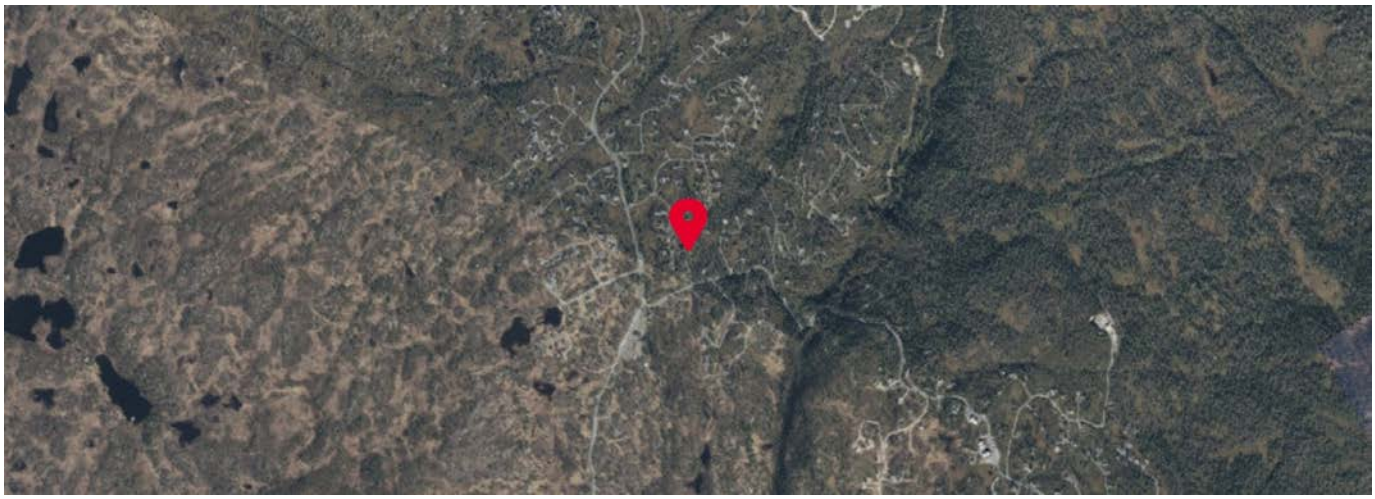
Lucky Bowl Kongsberg	25 min
Fagerfjell Kjelkebakke	43 min
Majorplassen Rideanlegg	36 min

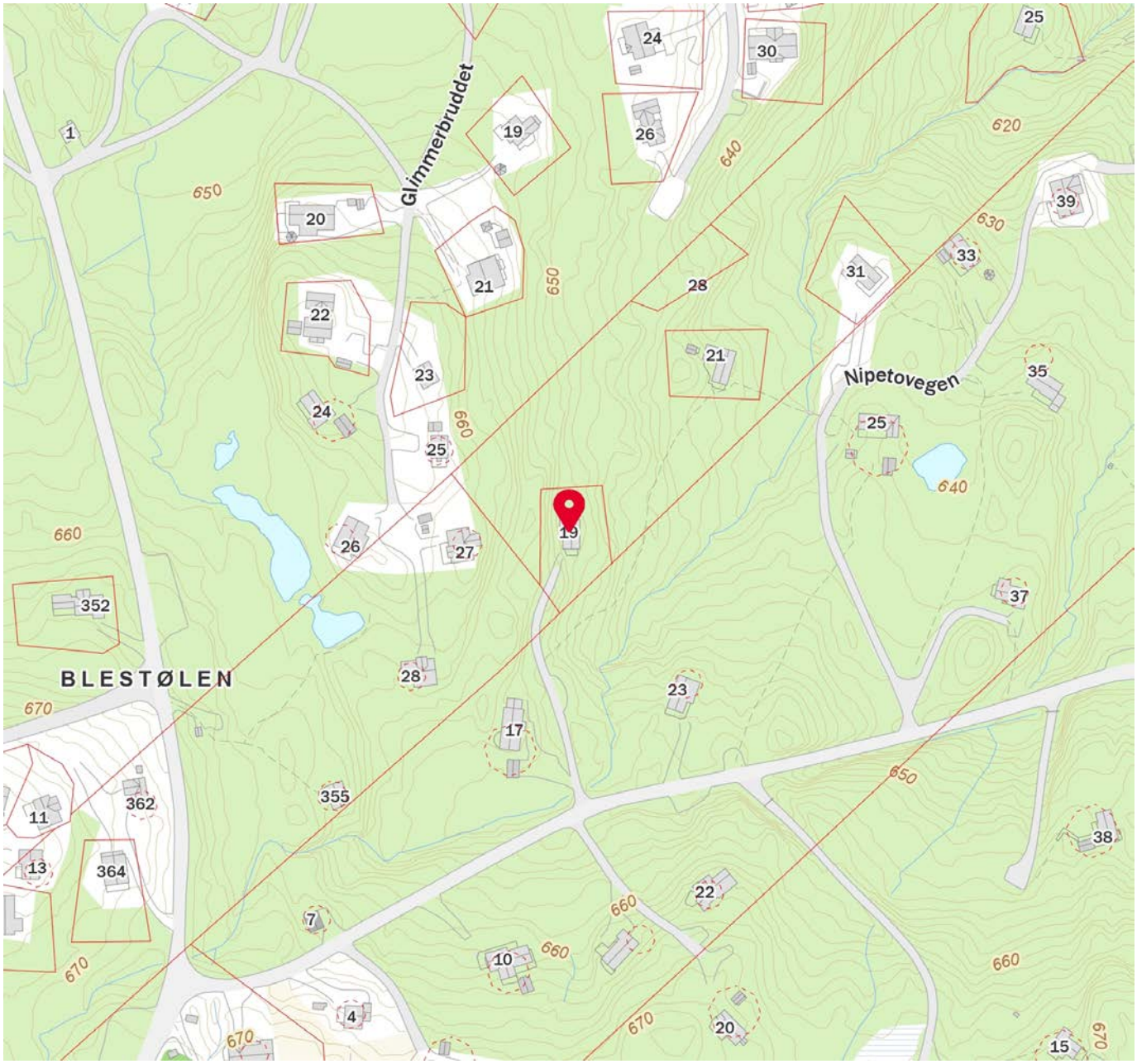
Sport

Jondalen skole, ballbane Ballspill	16 min 12.6 km
Jondalen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	18 min 13.2 km
Flesberg svømmehall	23 min
Family Sports Club KMT	25 min

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 14.8 km
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	24 min 18.8 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.


Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nipetovegen 19
3623 LAMPELAND

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Haraldstad

Telefon: 949 82 400
E-post: cathrine.haraldstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre