# Søre Blevegen 896, 3623 LAMPELAND



PROPR.NO

**Selger**
NINA MARIE SMITH
97787450

**Prisantydning**
3 600 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 3334 Gnr. 17 Bnr. 192

# Flott, totalrenovert hytte på 104 kvm på Blefjell med 4 soverom, innlagt vann & strøm, nær alpinanlegg og skiløyper

**PRISANTYDNING**
kr 3 600 000 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 10 753 kr

**PRIMÆRROM (P-ROM)**
104kvm

**BRUTTOAREAL (BTA)**
113kvm

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
104kvm

**ANTALL SOVEROM**
4

**BOLIGTYPE**
Hytte

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
1 004kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1967



Velkommen til Søre Blevegen 896 - en flott totalrenovert hytte på fantastiske Blefjell.



Stuens gode størrelse gir deg flere alternativer mtp møblering. Gulvene er herdet tregulv, Nordisk Eik.



Stor romslig stue med ny og moderne ovn, åpen kjøkkenløsning, spiseplass og store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.





Pen og romslig spiseplass med store vinduer mot vest.

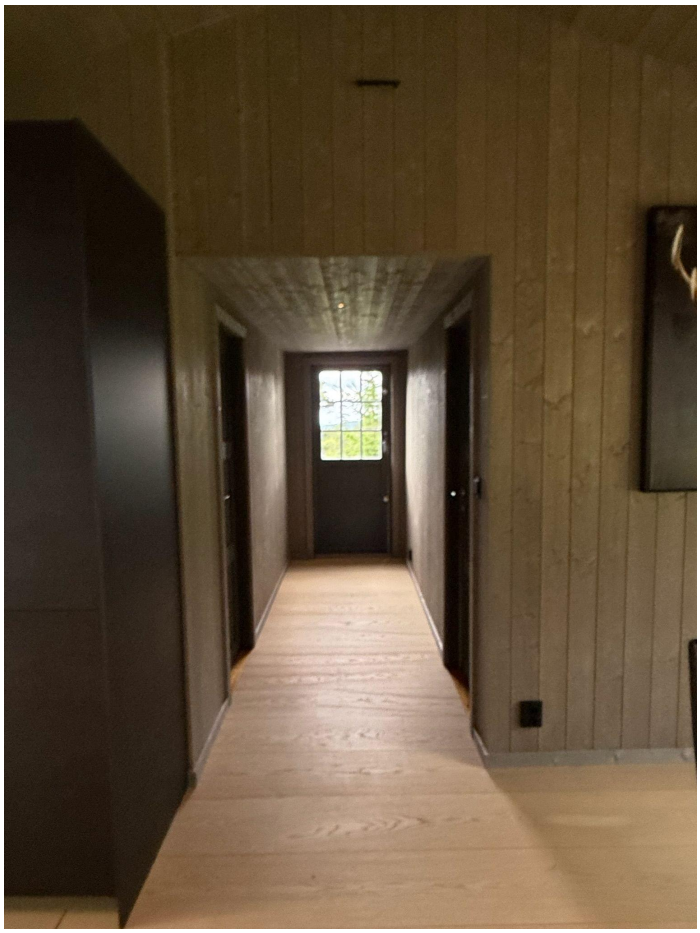




Stilren kjøkkeninnredning fra 2023.



Godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer følger hytta. Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.



Utgang til solrik veranda fra stuen.



Fasade mot nordøst med store vinduer som slipper lyset og naturen inn i hytta.



Hytta ligger fint til på Blefjell ved Borge Fjellstue, og like i nærheten av Blestua.



Fasade nordvest.





Fasade mot sydvest med koselig bekk som renner gjennom tomta.



Hytta ligger sentralt med god avstand til hyttenaboer.



Gulv i entré og bad er Pergo flis vinylgulv. Både entré og bad har gulvvarme.



Lys og romslig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.



Romslig benk til oppbevaring i entré.



Badet har en praktisk utforming og er innredet med dusjkabinett, servant med innredning, toalett og vaskemaskin.



Nyrenovert bad med varmekabler og vaskemaskin.



200 liters varmtvannsbereder beregnet for brønnvann, innebygget sammen med styringsenheter



Nytt og romslig dusjkabinett.

for varmekabler på ledningsnettet og hovedstoppekran for vann.

Hytta inneholder 4 soverom med totalt 9 sengeplasser som gir gode overnattingsmuligheter for både familie og gjester.



Hovedsoverom med dobbeltseng og store vinduer.



Soverom 2.



Soverom 2.



Soverom 3.



Soverom 3.



Soverom 3.



Soverom 3.



Soverom 3.

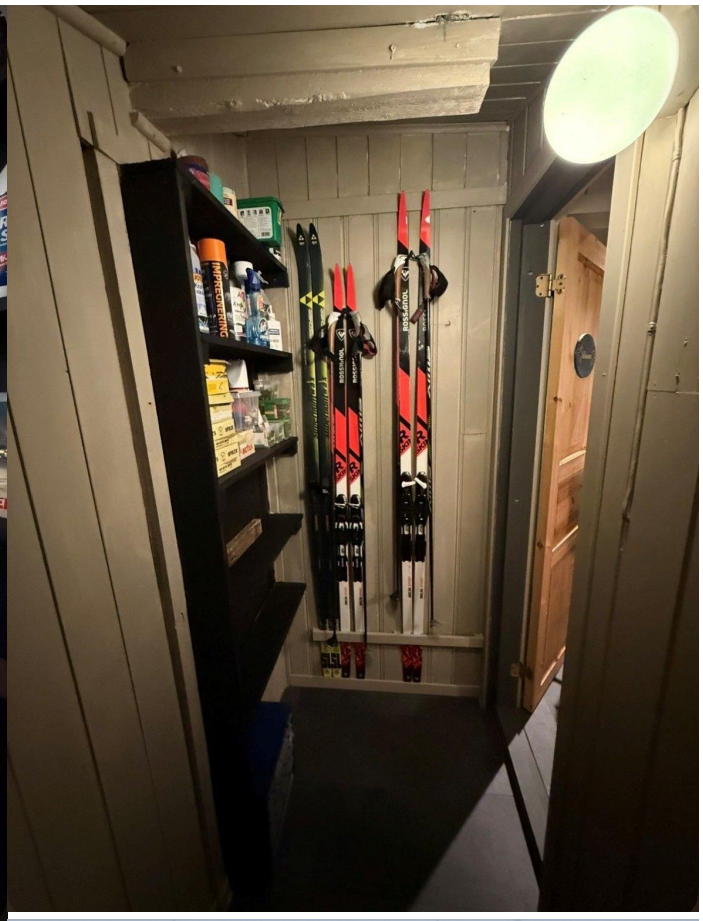


Soverom 4 med familiekøye, underkøye 150*200 og overkøye 90*200.



Soverom 4.



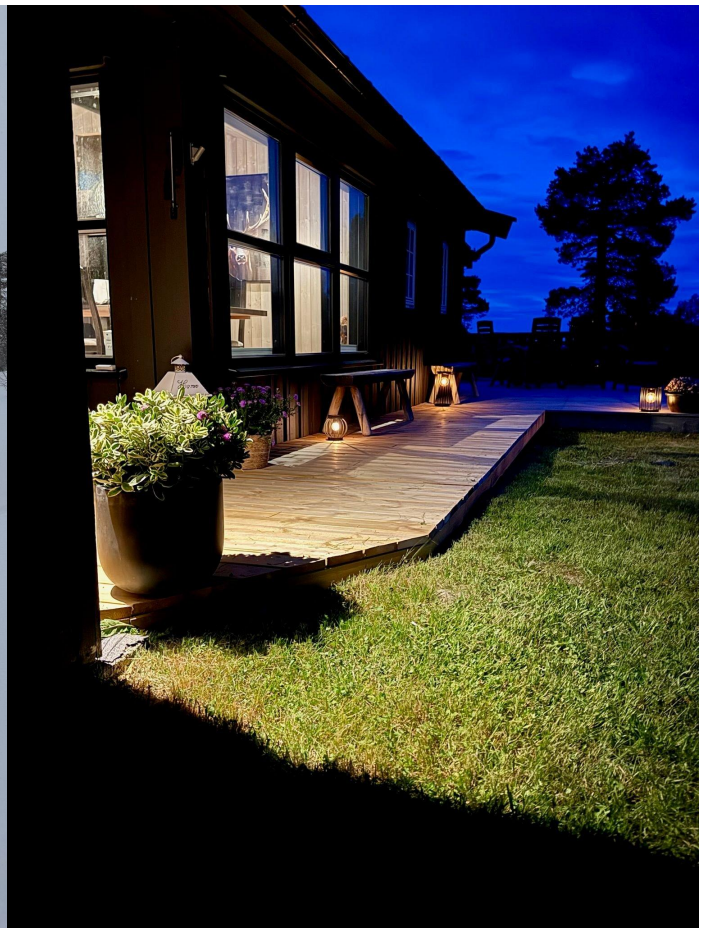

Innvendig bod med praktisk løsning for oppbevaring av ved og annet som må lagres frostfritt.




Hytte i et attraktivt turområde med tilgang til hele løypenettet på Blefjell rett utenfor hytteveggen.




Hytte i et attraktivt turområde med tilgang til hele løypenettet på Blefjell rett utenfor hytteveggen.



Stemningsfult inngangsparti.









Nydelig nordlys sett fra hytta.



Flotte skiløyper på vei mot Strutåsen og Solobua hvor man også kan kjøpe forfriskninger.



Romslig, solrik og skjermet veranda på 48 kvm med egen utgang fra stue på sydøstsiden av hytta. Verandaen strekker seg rund til inngangsdøren.

alt til rette for et komfortabelt, aktivt og innholdsrikt hytteliv i naturskjønne omgivelser hele året.

# Om boligen

På attraktive Blefjell ligger denne flotte fjellhytta som ble påbygd og totalrenovert i 2022/2023. Her får du en gjennomført hytte med moderne komfort, høy standard og en beliggenhet som inviterer til fantastiske naturopplevelser året rundt.

Hytta har et bruksareal på 104 m² og inneholder fire romslige soverom med totalt ni sengeplasser, bad, romslig entré og et lyst og innbydende allrom der stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning. Hytta har også en hems som gir ekstra lagringsplass. I oppholdsrommet bidrar herdet tregulv, et moderne kjøkken og store vindusflater til et eksklusivt og helhetlig preg. Vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en naturlig forbindelse mellom ute og inne, slik at fjellandskapet blir en del av opplevelsen året rundt. Behagelig gulvvarme i entré og bad bidrar til høy komfort gjennom alle årstider. Her er det god plass til både familie og venner, enten man samles foran peisen etter en aktiv dag ute eller rundt spisebordet til lange måltider og gode samtaler.

Hytta er utstyrt med «Ring Hytta Varm», slik at du enkelt kan ankomme en oppvarmet og innbydende hytte. Hytta har innlagt helårs vann og avløpssystem, tilknyttet Bleva, Blefjell Vann- og Avløpsselskap AS. Hytta har felles brønn og pumpehus med naboeiendommen. Rettighetene til bruk av pumpehuset knyttet til vannforsyningen er tinglyst. Det er også utført grunnarbeid og klargjort for oppføring av et anneks eller en bod på inntil 15 m², dersom man ønsker ekstra plass.

Eiendommen har vært i familiens eie siden 1985 og er gjennom årene blitt godt ivaretatt og videreutviklet, senest med omfattende påbygging og totalrenovering i 2022/2023.

Skiløypene starter nærmest rett utenfor døren, og området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter sommer som vinter. Med gode solforhold, innlagt vann og strøm, samt enkel adkomst hele året, ligger

# Beliggenhet

Blefjell er et av Østlandets mest attraktive hytteområder og omtales ofte som "familiefjellet". Området byr på flotte naturopplevelser året rundt, med et omfattende nettverk av preparerte skiløyper vinterstid og et stort utvalg merkede turstier sommer og høst. Det sammenhengende løypenettet på Blefjell er på rundt 150-180 kilometer og gir fantastiske muligheter for både korte familieturer og lengre fjellturer. Fra hytta har du også tilgang til ski- og turløyper som strekker seg langt inn i høyfjellet og videre mot Hardangervidda for den som ønsker lengre turer. Området byr også på mange fine sykkelstier for de som liker sykling.

Hytta har en attraktiv beliggenhet ved Borge Fjellhandel og i nærheten av tradisjonsrike Blestua, som er et naturlig samlingspunkt for skiturer og friluftsliv på Blefjell. Borge Fjellhandel omtales gjerne som stedet «der veien slutter og skiløypene begynner», noe som beskriver beliggenheten godt. Området er kjent for sine godt preparerte skiløyper, og de første løypene på Blefjell ble faktisk kjørt med utgangspunkt fra Blestua allerede på 1970-tallet. I nærområdet finner du også Strutåsen, som igjen er åpnet og bidrar til områdets rike tilbud av turmål og opplevelser. Med skiløyper i umiddelbar nærhet og Blefjellheisen kun ca. fem minutter unna med bil, ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv og gode opplevelser året rundt. Ved Blefjellheisen er det også nylig åpnet en frisbeegolfbane. Området har lange tradisjoner som samlingssted for hyttefolk og friluftsinteresserte, og det arrangeres jevnlig familievennlige aktiviteter, blant annet påskeskirenn i kort avstand fra hytta.

Sommerhalvåret byr på flotte turmuligheter i variert fjellterreng, fiskevann og bademuligheter, mens vinteren gir enkel tilgang til milevis med preparerte skiløyper rett utenfor døren. Blefjell kombinerer ekte

høyfjellsfølelse med kort reiseavstand fra store deler av Østlandet, med omlag 1,5 timers kjøring fra Oslo.

## Annet

Ta kontakt for visning utenom oppsatt tidspunkt.

## Tomt

Selveiertomt på 1 004 m² med en sjelden kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, gode solforhold og vakker utsikt. Tomten er naturlig innpasset i terrenget og har en idyllisk bekk som renner gjennom eiendommen. Foran hytta danner bekken en liten kulp som skaper et stemningsfullt og særpreget miljø. På varme sommerdager er kulpen en populær bademulighet for barn og et naturlig samlingspunkt for lek og aktiviteter.

Det er opparbeidet en plen på ca. 150 m² mellom hytta og bekken, perfekt for lek, sosiale sammenkomster eller rolige dager i solen. I tillegg har hytta en romslig, sydvendt terrasse med gode solforhold og direkte utgang fra oppholdsrommet, noe som gir flotte rammer for lange sommerdager og hyggelige kvelder på fjellet.

Eiendommen ligger i et attraktivt og lett tilgjengelig fjellområde på Blefjell, ca. 600-700 moh. Her kan du nyte solen gjennom store deler av dagen og utsikt over det vakre fjellandskapet, samtidig som du har umiddelbar tilgang til områdets rike tur- og friluftsmuligheter. Det er tinglyst adkomstrett med bilvei helt frem til eiendommen i barmarksesongen.

## Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
90 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

107 990 kr (Omkostninger totalt)

---

3 707 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

## Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Søre Blevegen 896, 3623 LAMPELAND
FLESBERG kommune
gnr. 17, bnr. 192

## Markedsverdi

**3 450 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²**



**Befaringsdato:** 21.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1186 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ3936

**Autorisert foretak:** Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Nina Smith

HONESTA TAKST AS
Takstingeniør Ronny Nelson
+47 913 21 207 - post@honestatakst.no

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



**Rapportansvarlig**


Ronny Nelson

Uavhengig Takstingeniør

post@honestatakst.no

913 21 207

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig med god utsikt og gode solforhold på Søre Blefjell. Boligen er oppgradert og tilbygget flere ganger, og tilstandsvurderingen gjenspeiler både endringer i forskrifter og enkelte mangler. Fritidsboligen ble modernisert sist i perioden 2022–2024 og fremstår med et moderne innvendig preg. Det må likevel forventes behov for enkelte oppgraderinger av konstruksjonsdeler. Se nærmere beskrivelser under «Konstruksjoner».
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad og gang
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

**Fritidsbolig - Byggeår: 1967**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av pappshingel, hvor én side har shingel fra 2015 (tilbygg), og resterende takflater har pappshingel fra 2023.
Nedløp og renner er av pulverlakkert stål, sort farge.
Fritidsboligen er oppført med bindingsverksvegger fra byggeåret, 100 mm. Tilbygg etter byggeårets standard. Utvendig kledning er av stående tømmermannspanel.
Fritidsboligen er oppført med Saltakkonstruksjon, fritt opplagte sperrer og åpen innvendig himling i deler av bygget. Det er en liten hems med luke i vegg, på kjøkken/spisestue.
Vindu, sidehengslet, med 2-lags glass og karm av tre. Utvendige sprosser.
Heltre lakket ytterdør, terassedør av heltre, ca. 50% koblet glass.
Stor terrasse mot sørøst og sørvest. Terrassen mot sørvest er fundamentert mot grunnen over en plate av betong. Terrassen er opplagret på søylepunkter, med drager og bjelkelag av konstruksjonsvirke samt spaltegulv. Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Fritidsboligen har Klikkvinyl på gulv i bad og gang, med elektrisk gulvvarme. Heltre lakkert gulv på soverom og parkett i stue og kjøkken/spisestue. Veggene har panel som er overflatebehandlet.
Himlingen har overflatebehandlet panel og innfelte downlights i gang og kjøkken/stue.
Etasjeskillet består av trebjelkelag over krypkjeller.
Fritidsboligen har isolert stålpipe og vedovn med glassdør plassert i stue.
Krypkjelleren er delt i to med to adkomster: én ved kjøkkeninnredningen og én fra utvendig fasadevegg mot nordøst.
Det registreres fjell i dagen under opprinnelig yttervegg og grunnmur.
Innvendige dører av heltre furu, overflatebehandlet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er etablert oppgradert i perioden under byggeforskrift 2017.
- Baderommet har malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Badet har Klikkvinyl på gulv med varmekabler. Målt fall fra dør til sluk under dusjkabinett er 18 mm.
- Badet har sluk av plast, oppført med dokumentert smøremembran og slukmansjett.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Badet har ingen form for ventilering uten ved bruk av åpne og lukke vindu.
Badet har ingen form for ventilering uten ved bruk av å åpne og lukke vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er ikke montert mekanisk forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannopplegget består av et kombinert rør-i-rør-system til kjøkken fra åpen fordeler på kjøkkenet, samt åpen rørfordeling på badet med synlige kobberrør. Stoppekran er plassert på bad.
Avløpsrør av plast fra 1998 med oppgraderinger over krypkjeller, utført under rehabilitering av bad og kjøkken 2023. Noe av avløpsrørene/tilkoblinger er oppgradert også i krypkjeller.
Ventilasjonen skjer kun via åpning og lukking av vinduer.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter.
230V sikringsskap plassert i gang, oppgradert og installasjonen er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Deler av grunnmuren har blitt dekket med grunnmursplast og drensrør.
Støpt såle mot fjell og lettklinkerblokker som ringmur. Muren er tilbygget flere ganger med samme metode og materiale.
Tomten har et tynt humuslag over fjell, med lett fallende terreng mot nordøst.
Utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast.
Lukket septiktank av glassfiber gravet ned ved fritidsboligens nordøstre sidre.

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 104 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 104 m² |
| Totalpris | 3 450 000 |

## Arealer Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Fritidsbolig**

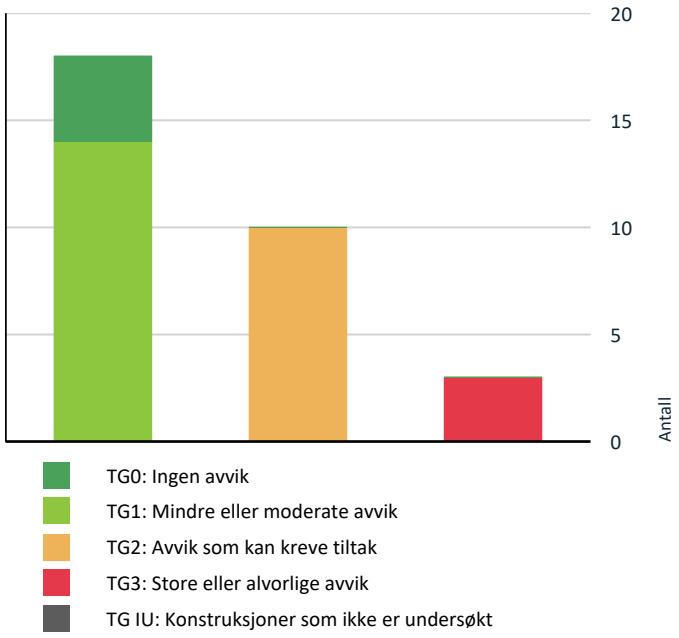
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Tilbygget er fritatt for søknadsplikt (FS) 10.11.2022 (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen).

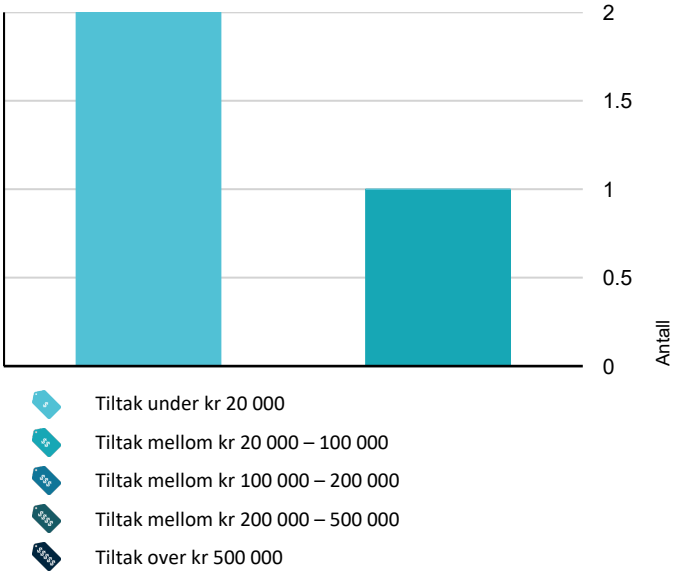
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet, utrykt for sprette regnbyger, lettere skydekke mot kvelden. temperatur mellom 9 til 15 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**

Gå til side

Det er avvik:

Våtromsløsningen er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav. Det er viktig å merke seg at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til tett våtsone, noe som gir grunnlag for satt tilstandsgrad, jf. NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:
- Overflatebehandlet panel anses ikke som en "tett" løsning med hensyn til fuktbestandighet ved dusjing og annet vannbruk rundt servant.
- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**

Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Dette kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det registreres stedvis margsprekker i utvendig kledning mot grunn, på eldre kledning mot sørvest og sørøst.
Utvendig kledning er ført tett ned mot grunn, noe som kan medføre kapillært oppsug fra tilstøtende organiske vekster.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue, kjøkken og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca.12 mm. over 2 meter.
Hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet, og ca. 15 mm. over 2 meter.

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert terrengfall mot ringmur fra sørvest. Grunnen i begge krypkjellere bør dekkes med tykk plast.
Begge krypkjellere har behov for bedre ventilasjon.
Ved fuktmåling i stubbeloftsbord ble det registrert et fuktnivå på over 20 %. Maksimalt opptak for trefibre er 26 % relativ fuktighet. Forholdene bør holdes på rundt 15 % for å unngå utvikling av skader som sopp, mugg eller råte.
Det ble på befaringsdagen registrert høy fuktighet i grunnen ved grunnmur i nordvestre hjørne. Årsaken til dette bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må iverksettes. Årstid og nedbør vil ha en innvirkning på forholdene.

Stubbeloftet med tilkomst fra kjøkken har plater som kan inneholde asbest (eternitt). Det anbefales å få dette undersøkt nærmere av fagkyndige, og dokumentasjon på materialtype må legges frem.
(Eier har målt med eget utstyr lavere vektprosent i stubbeloft 28.06.26, ref. egne målinger. Takstingeniør står inne for disse.)

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i fritidsboligen.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke vanlig å drenere eller bruke fuktsikring rundt grunnmurer når fritidsboligens gulv ligger over bakkenivå og det er etablert krypkjeller, normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon. Forholdene i krypkjelleren og terrengforholdene tilsier at drenering og fuktsikring bør vurderes på alle sider, unntatt nordøstsiden, hvor det på befaringsdagen fremdeles ble registrert fuktighet ved ringmurens innside.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Nytt tilbygg er ikke utvendig pusset, og det er stedvis manglende tilfylling over såleblokk.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

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

Det anbefales å lede overflatevann bort fra fritidsboligens sørvestre side for å redusere tilsig mot krypkjelleren.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
1967

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Tilbygg | Fritidsboligen er tilbygget mot nord. Arbeidet er utført av Bygg og Tømrerfirma Alexander Hagen |
| 1998 | Tilbygg | I følge eier er fritidsboligen tilbygget soverom mot nordvest rundt 1998 |
| 2021 | Modernisering | Oppussing av eier i perioden 2021 til 2024 |
| 2015 | Ombygging | Takarbeid utført av Blehytter |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking av pappshingel, hvor én side har shingel fra 2015 (tilbygg), og resterende takflater har pappshingel fra 2023. Taket er besiktiget fra takflaten.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og renner er av pulverlakkert stål, sort farge, fra 2023 mot nordøst og 2015 mot sørvest.
Normal levetid for takrenner og nedløp av pulverlakkert stål er 25–35 år.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier





## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Fritidsboligen er oppført med bindingsverksvegger fra byggeåret, 100 mm. Veggene i stue/spisestue er innvendig utlektet og etterisolert i 2023.

Utvendig kledning er av stående tømmermannspanel, med normal standard for byggets alder og konstruksjon.

Veggkonstruksjonene er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøver med kniv for å kontrollere kvaliteten.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det registreres stedvis margsprekker i utvendig kledning mot grunn, på eldre kledning mot sørvest og sørøst.
Utvendig kledning er ført tett ned mot grunn, noe som kan medføre kapillært oppsug fra tilstøtende organiske vekster.

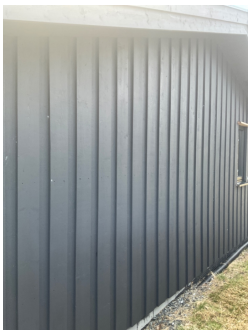
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, for å sikre god uttørking av fukt og redusere risiko for råteskader og muggvekst.

Margsprekker i kledningen bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere forringelse og inntrenging av fukt.

Ved fremtidig oppgradering av utvendig kledning anbefales det samtidig å oppgradere vindsperre, lufting og musesperre bak kledningen, for å redusere risikoen for skjulte skader i konstruksjonen.

Avstanden mellom kledning og bakkenivå bør være på minimum 300 mm.





## TG 1 Veggkonstruksjon - Tilbygg

**Beskrivelse**

Ytterveggene i tilbygget er oppført med bindingsverk isolert med mineralull, ca. 200 mm. Utvendig kledning består av stående tømmermannspanel. Det er registrert lufting bak kledningen samt musesperre av metall.

**Årstall:** 2023

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Fritidsboligen er oppført med Saltakkonstruksjon, fritt opplagte sperrer og åpen innvendig himling i deler av bygget. Det er en liten hems med luke i vegg, på kjøkken/spisestue over soverommet. Hemsen er kun beregnet for lagring. Taket er luftet via spaltet gesimskasse på fasadeveggene.



Lite hems rom



Lufting av takkonstruksjon via spaltet gesimskasse.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vindu, sidehengslet, med 2-lags glass og karm av tre. Utvendige sprosser.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





## TG 0 Vinduer - 2023

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig forseglet med aluminium.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Vindu med 3- lags glass fra 2023

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Heltre lakket ytterdør som står relativt beskyttet plassert i veggliv, fremstår som noe værslitt.
Terassedør av heltre, ca. 50% koblet glass. Døren er plassert på sørøst side og fremstår som meget værslitt utvendig.

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at dører må skiftes ut innen kort tid.

Værslitasje og sprekker i treverket, samt avflassing av overflatebehandling, kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og rest brukstid. Dører med koblet glass har redusert energibesparende egenskaper.





## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Stor terrasse mot sørøst og sørvest. Terrassen mot sørvest er fundamentert mot grunnen over en plate av betong. Terrassen er opplagret på søylepunkter, med drager og bjelkelag av konstruksjonsvirke samt spaltegulv. Rekkverk av tre.

**Vurdering av avvik:**

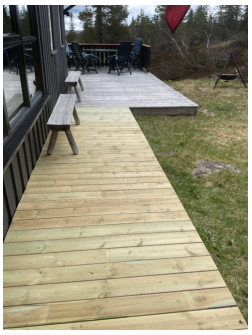
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport







## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Fritidsboligen har Klikkvinyl på gulv i bad og gang, med elektrisk gulvvarme. Heltre lakkert gulv på soverom og parkett i stue og kjøkken/spisestue. Veggene har panel som er overflatebehandlet. Himlingen har overflatebehandlet panel og innfelte downlights i gang og kjøkken/stue.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillet består av trebjelkelag over krypkjeller.
Fritidsboligen ble observert med noe svank (mindre nivåforskjeller), men dette er innenfor kravene for angitt tilstandsgrad, i henhold til gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue, kjøkken og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca.12 mm. over 2 meter. Hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet, og ca. 15 mm. over 2 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Årsaken kan være forholdet mellom spennvidde og dimensjonering av bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger eller uttørking etter oppføring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen er hovedsakelig estetisk, og høydeforskjellene kan bli synlige ved plassering av møbler enkelte steder.

### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Fritidsboligen har isolert stålpipe og vedovn med glassdør plassert i stue. Pipen er beslått med blikk over tak, noe som gir god beskyttelse mot værpåkjenninger og bidrar til forlenget levetid.

Pipen ble besiktiget både innvendig og over tak. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

**Årstall:** 2023





## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Krypkjelleren er delt i to med to adkomster: én ved kjøkkeninnredningen og én fra utvendig fasadevegg mot nordøst. Gjennomsnittlig høyde fra grunn til stubbeloft på delen med adkomst fra kjøkken er ca. 0,80 meter. Det registreres fine løsmasser mot grunn i denne delen.

Høyden i krypkjelleren med adkomst fra utvendig luke er ca. 1,0 meter, med noe fall mot nordøst. Det registreres fjell i dagen under opprinnelig yttervegg og grunnmur. Grunnen er dekket med pukk.

Eier har etter befaring dekket grunnen med diffusjonssperre ved egeninnsats. Dette er ikke videre vurdert eller besiktiget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert terrengfall mot ringmur fra sørvest.
Grunnen i begge krypkjellere bør dekkes med tykk plast.
Begge krypkjellere har behov for bedre ventilasjon.
Ved fuktmåling i stubbeloftsbord ble det registrert et fuktnivå på over 20 %. Maksimalt opptak for trefibre er 26 % relativ fuktighet. Forholdene bør holdes på rundt 15 % for å unngå utvikling av skader som sopp, mugg eller råte.
Det ble på befaringsdagen registrert høy fuktighet i grunnen ved grunnmur i nordvestre hjørne. Årsaken til dette bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må iverksettes. Årstid og nedbør vil ha en innvirkning på forholdene.

Stubbeloftet med tilkomst fra kjøkken har plater som kan inneholde asbest (eternitt). Det anbefales å få dette undersøkt nærmere av fagkyndige, og dokumentasjon på materialtype må legges frem.
(Eier har målt med eget utstyr lavere vektprosent i stubbeloft 28.06.26, ref. egne målinger. Takstingeniør står inne for disse.)

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilasjon i begge krypkjellere, og grunnen bør dekkes med tykk plast for å redusere fuktbelastning og risiko for sopp, mugg og råteskader i trekonstruksjoner.

Terrengfall mot ringmur fra sørvest bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere fuktproblemer.

Fuktmåling viser forhøyede verdier, noe som øker risikoen for skader i trekonstruksjoner. Årsaken til høy fuktighet i grunnen ved grunnmur i nordvestre hjørne bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må iverksettes for å unngå utvikling av skader.

Plater som kan inneholde asbest bør undersøkes av fagkyndig, og dokumentasjon på materialtype må legges frem, da asbest utgjør en helserisiko ved håndtering og skade.

Utvendig drenering og fuktsikring må vurderes og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende forhold over tid.

Eier har etter befaring lagt diffusjonssperre i krypkjelleren mot grunn. Dette vil på sikt, sammen med bedre ventilering, kunne redusere fukt fra grunn mot stubbeloft og bjelkelag (kilde eier 28.06.26).





Krypkjeller befaringsdagen





(Bilde fra eier).

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører av heltre furu, overflatebehandlet.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er etablert oppgradert i perioden under byggeforskrift 2017. Dokumentasjon er bilder.
- Baderommet har malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Badet har Klikkvinyl på gulv med varmekabler. Målt fall fra dør til sluk under dusjkabinett er 18 mm.
- Badet har sluk av plast, oppført med dokumentert smøremembran og slukmansjett.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Badet har ingen form for ventilering uten ved bruk av åpne og lukke vindu.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderommet hat malt panel på vegger og malt panel i himling.
Vegger i våtsone er av panel, ikke utført med tettesjikt ut i fra standardens krav til tett våtsone

**Årstall:** 2023

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtromsløsningen er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav. Det er viktig å merke seg at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til tett våtsone, noe som gir grunnlag for satt tilstandsgrad, jf. NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:
- Overflatebehandlet panel anses ikke som en "tett" løsning med hensyn til fuktbestandighet ved dusjing og annet vannbruk rundt servant.
- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i dusjsone, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

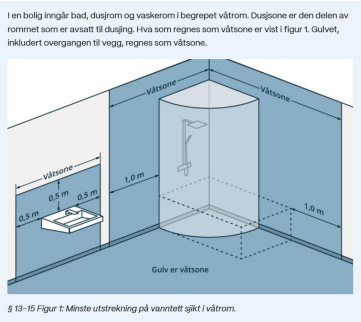
Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for fritidsboliger, oppfyller den ikke gjeldende standarder for våtrom. Det anbefales å gjennomføre de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (for eksempel helgebesøk, ferieuker) gi kortere tørkeperioder mellom bruk og hindre effektiv uttørking. Dette gir økt risiko for fuktskader og muggvekst i konstruksjonen.

Utbedringsestimat:
Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har klikkvinyl på gulvet med varmekabler. Målt fall fra dør til sluk under dusjkabinett er 18 mm. Avstand fra topp membran under dørterskel til topp slukrist, er ca. 53 mm.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



Membran og Slukmansjetten er synlig på bilde (bilde fra eier).

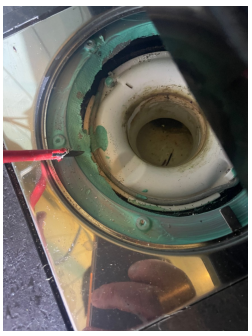
## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet har sluk av plast, oppført med dokumentert smøremembran og slukmansjetter.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2023

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har ingen form for ventilering uten ved bruk av å åpne og lukke vindu.

**Årstall:** 2023

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Dette kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

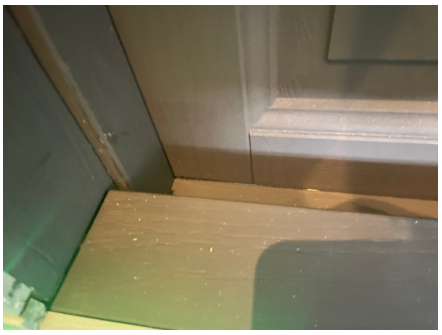
**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, i henhold til gjeldende krav (NS 3600).

Manglende ventilasjon på våtrom kan føre til fuktskader, muggvekst og dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > BAD

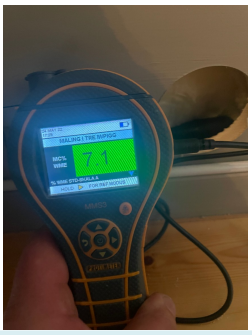
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom mot dusjkabinett. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 7,1%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

**Årstall:** 2023

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Fuktsøk på gulv ved installasjoner for vann

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er ikke montert mekanisk forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken

**Årstall:** 2023

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk forsert avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, mat os og dårlig inneluft, noe som over tid kan gi skader på bygningsdeler og redusert bokomfort.

Estimatet er ikke et tilbud fra en profesjonell utførende. Estimatet er noe usikkert da det er store forskjeller på produkt og valgte løsninger. Løsning må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

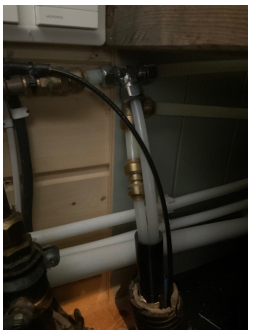
### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannopplegget består av et kombinert rør-i-rør-system til kjøkken fra åpen fordeler på kjøkkenet, samt åpen rørfordeling på badet med synlige kobberrør. Stoppekran er plassert på bad.

**Årstall:** 2023





### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast fra 1998 med oppgraderinger over krypkjeller, utført under rehabilitering av bad og kjøkken 2023. Noe av avløpsrørene/tilkoblinger er oppgradert også i krypkjeller.

**Årstall:** 1998

# Tilstandsrapport



Ba



Synlig avløpsrør i krypkjeller med adkomst fra kjøkken.



Synlig avløpsrør i krypkjeller med adkomst fra utvendig luke.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen skjer kun via åpning og lukking av vinduer. Dette er vurdert etter kravene som gjaldt ved opprinnelig byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i fritidsboligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon utover åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt innemiljø.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 $m^3$ per time per $m^2$ gulvareal, når fritidsboligen er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig frisklufttilførsel reduseres (fritidsboliger), jf. TEK § 13-2.

Ventilering av soverom er ikke etter gjeldene krav for bruksbehov på soverom uten å sette opp vindu. (TEK 17 §13-2) Soverom skal tilføres minimum 26 m3 friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk. boligen.

## TG 0 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





## 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.*

**Beskrivelse**

230V sikringsskap plassert i gang, oppgradert og installasjonen er med automatsikringer.  Målernummer:99375128

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.
   **1998**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent  Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget i boligmappa.no lengre tilbake en 2022.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **I forbindelse med oppgradering av fritidsboligen er samsvarserklæring fremlagt for dette arbeidet utført av Lampeland Elektriske AS**

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?
   **Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.



Sikringsskap plassert i gang ved hovedinngangsdør.



Hovedsikring og strømmåler er plassert på yttervegg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Deler av grunnmuren har blitt dekket med grunnmursplast og drensrør.
Eier opplyser om at "Det ble gravd og drenert nordvest rundt kjeller av Anders Borge"

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke vanlig å drenere eller bruke fuktsikring rundt grunnmurer når fritidsboligens gulv ligger over bakkenivå og det er etablert krypkjeller, normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon.
Forholdene i krypkjelleren og terrengforholdene tilsier at drenering og fuktsikring bør vurderes på alle sider, unntatt nordøstsiden, hvor det på befaringsdagen fremdeles ble registrert fuktighet ved ringmurens innside.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere drenering og fuktsikring på alle sider av grunnmuren, unntatt nordøstsiden, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i krypkjelleren og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for råte- og muggskader.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpt såle mot fjell og lettklinkerblokker som ringmur. Muren er tilbygget flere ganger med samme metode og materiale.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Nytt tilbygg er ikke utvendig pusset, og det er stedvis manglende tilfylling over såleblokk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Gjenstående arbeid på nytt tilbygg, med pussing av mur (lettklinkerblokker) og tilfylling over såleblokk, bør utføres for å hindre vanninntrenging, frostskader og forringelse av konstruksjonen.
Manglende puss og tilfylling kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på muren.





## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten har et tynt humuslag over fjell, med lett fallende terreng mot nordøst. I enkelte perioder med stor snøsmelting og nedbørsmengder, kan overflatevann føres mot ringmuren på sørvestsiden.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det anbefales å lede overflatevann bort fra fritidsboligens sørvestre side for å redusere tilsig mot krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Terrengjusteringer kan være vanskelig i dette tilfelle, det bør vurderes eventuelt drenering eller andre tiltak for å lede overflatevann bort fra sørvestsiden av bygningen, slik at vann ikke samler seg mot grunnmuren.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i krypkjelleren og påfølgende fuktskader på konstruksjonen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og vannledning av plast.
Privat avløp til septiktank med kvern, som pumper dette ut til private avløpsselskap for Blefjell (Blevann AS).

Privat leverandør av vann, "Blevann AS", til privat pumpehus. Stikkledninger av plast fra pumpehus til fritidsboligen. Pumpehuset er et eget sameie (se Tinglyste/andre forhold).
Vannforsyning fra grunnboret brønn, med tinglyst bruksrett/sameie sammen med nabo. Sameiet krever felles vedlikehold, og er derfor ikke videre vurdert.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannets kvalitet, og det er derfor risiko for helseskadelige forhold dersom vannkvaliteten ikke er tilfredsstillende.

## TG 1 Septiktank

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Lukket septiktank av glassfiber gravet ned ved fritidsboligens nordøstre sidre. Det blir fortalt at tanken er med kvern og pumpe, som sender gråvann og svart vann ut på privat avløpsnett.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



## 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre, medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskader, ved forhøyet radonkonsentrasjon.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

| Hovedbyggets BRA/BRA-i | Markedsverdi |
|---|---|
| 104 m²/104 m² | Kr 3 450 000 |
| *Fritidsbolig:* Gang, Bod, Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken | 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. |
| *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.* | *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.* |

| Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi | |
|---|---|
| Kr 3 000 000 | |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. | |
| *Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.* | |

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 450 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 450 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger på normalen for objektet for 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 | Søre Blevegen 824 ,3623 LAMPELAND<br>78 m² 1968 3 sov | 01-05-2023 | 2 990 000 | **3 600 000** | | 3 600 000 | **46 154** |
| 2 | Øvre Blestuevegen 10 ,3623 LAMPELAND<br>64 m² 2007 2 sov | 21-09-2025 | 3 150 000 | **2 925 000** | | 2 925 000 | **45 703** |
| 3 | Grønnehovdvegen 63 ,3623 LAMPELAND<br>78 m² 1963 4 sov | 25-02-2024 | 3 250 000 | **3 250 000** | | 3 250 000 | **41 667** |
| 4 | Åsland fjellgrend 43 ,3623 LAMPELAND<br>70 m² 1990 3 sov | 13-11-2023 | 3 100 000 | **2 875 000** | | 2 875 000 | **41 071** |
| 5 | Åsland fjellgrend 33 ,3623 LAMPELAND<br>98 m² 1979 3 sov | 05-11-2024 | 4 150 000 | **3 800 000** | | 3 800 000 | **36 893** |
| 6 | Øvre Blestuevegen 13 ,3623 LAMPELAND<br>70 m² 1960 3 sov | 29-12-2022 | 2 500 000 | **2 400 000** | | 2 400 000 | **34 286** |
| 7 | Furuskarva 18 ,3623 LAMPELAND<br>65 m² 1968 3 sov | 21-09-2025 | 1 950 000 | **1 800 000** | | 1 800 000 | **27 692** |
| 8 | Blestølvegen 110 ,3623 LAMPELAND<br>90 m² 1971 4 sov | 28-04-2025 | 2 750 000 | **2 700 000** | | 2 700 000 | **24 324** |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt | Kr. | | 8 383 |
| Brannavgift | Kr. | | 692 |
| Renovasjon | Kr. | | 1 765 |
| Miljøavgift | Kr. | | 492 |
| Strøm ink. Nettleie | Kr. | | 15 000 |
| Ved estimert pris for forbruk ca. 800 liter | Kr. | | 1 500 |
| Søndre Blefjellvegen (Bom) | Kr. | | 600 |
| Vann og avløp - Blevann | Kr. | | 8 750 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **37 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 220 000 |
| **Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** | Kr. | | **2 250 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 250 000** |

## 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. | | 600 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + | 150 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **750 000** |

**Kommentar**
For Søre Blefjell ligger tomteverdier for normalt attraktive tomter på ca. 300–600 kr/m². I vurderingen inngår tomtens alder, forventet standard sammenlignet med en nyere etablert tomt, samt plassering og utsikt.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# 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

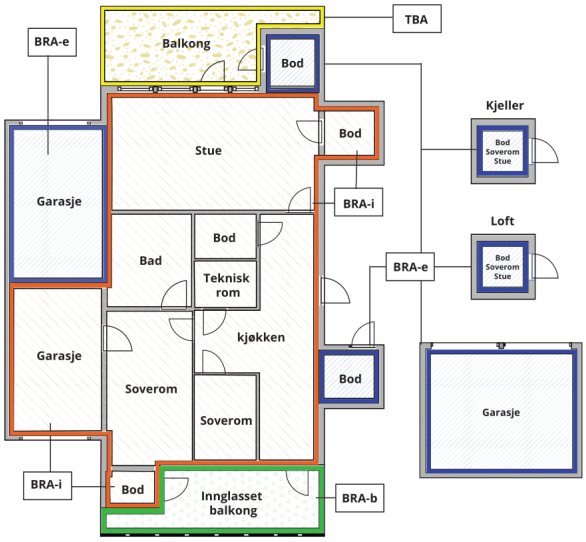
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1. Etasje | 104 | | | 104 | 48 |
| **SUM** | **104** | | | | **48** |
| **SUM BRA** | **104** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, soverom 4 | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Tilbygget er fritatt for søknadsplikt (FS) 10.11.2022 (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen).

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Fritidsboligen er tilbygget stue og kjøkken som endrer takformen, samt rehabilitert bad. 2023.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.5.2026 | Ronny Nelson | Takstingeniør |
| | Henrik Smith | Representant |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3334 FLESBERG | 17 | 192 | | 0 | 1003.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Søre Blevegen 896

**Hjemmelshaver**
Smith Nina Marie

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Søre Blevegen 896 ligger i et landlig og rolig område sør i Flesberg kommune, et stykke utenfor Lampeland sentrum. Eiendommen ligger i et kupert skog- og kulturlandskap med god avstand til naboer, og omgivelsene preges av natur, åser og åpne områder. Beliggenheten gir en tydelig følelse av privatliv og nærhet til friluftsmuligheter, kort vei til skiløyper og flott turterreng over tregrensen på Blefjell. Samtidig som Lampeland med servicetilbud og handel ligger innenfor komfortabel kjøreavstand.

**Adkomstvei**

Helårsvei med bom helt frem med parkering på tomten sommerstid.  Felles parkering vinterstid ved camping.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, med tinglyst bruksrett/sameie sammen med nabo.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp via septiktank av glassfiber med kvern og pumpe ut på felles avløpsanlegg til Blefjell vann- og avløpsselskap Blevann AS.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. I kommuneplanens arealdel er eiendommen i tillegg avsatt som LNF□område (landbruk, natur og friluftsliv).

**Om tomten**

Tomten er i hovedsak naturtomt bevokst med gress, lyng, trær/busker. Gruset innkjøring med plass til parkering på nordvest side av fritidsboligen..

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendom 17/192 har bruksrett til pumpehus på eiendom 17/122, tinglyst med dokumentnummer: 2019/1487962/200

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 93322601 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 06.05.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 10.05.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Tegninger | 18.01.2022 | | Gjennomgått | | Ja |
| Grunnbokutskrift | 03.06.2021 | | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 10.05.2026 | Eget oppsett | Gjennomgått | | Nei |
| Målebrev | 06.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | 11.02.2026 | Eiendomsskatt | Fremvist | | Nei |
| Samsvarserklæring | 10.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere takst | 12.05.2020 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 07.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetillatelse | 07.12.2022 | Flesberg kommune | Fremvist | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 12.12.2019 | Tinglyst bruksrett på vann og pumpehus | Gjennomgått | | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.06.2026 | |
| 2 | 30.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NZ3936

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☑ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

| Gnr. | Bnr. | Seksjonsnr. | Andelsnr. | Aksjenr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 192 | | | | |

Adresse: Søre Blevegen 896

Byggeår: 1967

Postnr.: 3623 Lampeland

Når kjøpte du boligen: 2021

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☑ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige forsikring

Type villa/husforsikring ☑ Standard ☐ Utvidet

Polise-/avtale: 93322601

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver: Nina Marie Smith

## SELGER 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etternavn | Smith | Fornavn | Nina |
| Ny adresse | Mjølnerveien 12 | E-post | nina.smith.ns@gmail.com |
| | | Tel. priv. | |
| Postnr. | 1540 Sted Vestby | Mobil | 97787450 |

## SELGER 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etternavn | Smith | Fornavn | Henrik |
| Ny adresse | Mjølnerveien 12 | E-post | herresmith.88@gmail.com |
| | | Tel. priv. | |
| Postnr. | 1540 Sted Vestby | Mobil | 99123180 |

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Lampeland elektriske

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utført selv

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- [ ] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [x] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvis ja, beskriv: Beskrivelse og bilder av utført arbeid

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Avløpskum med kvern tilknyttet Bleva. Felles tinglyst pumpehus med eiendom 17/122

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygg og Tømrerfirma Alexander Hagen 2022
Blehytter 2015

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygg og Tømrerfirma Alexander Hagen
To vinduer skiftet av eier

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Lampeland elektriske 2024

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2022 og 2024

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Borge bygg og anlegg

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Mus i innvendig bod

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Ca. 102 bra

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Tilbygg og renovering av Bygg og Tømrerfirma Alexander Hagen
Oppussing av eier i perioden 2021 - 2024

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Tinglyst pumpehus/vann med eiendom 17/122

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Vestby 10.5.2026

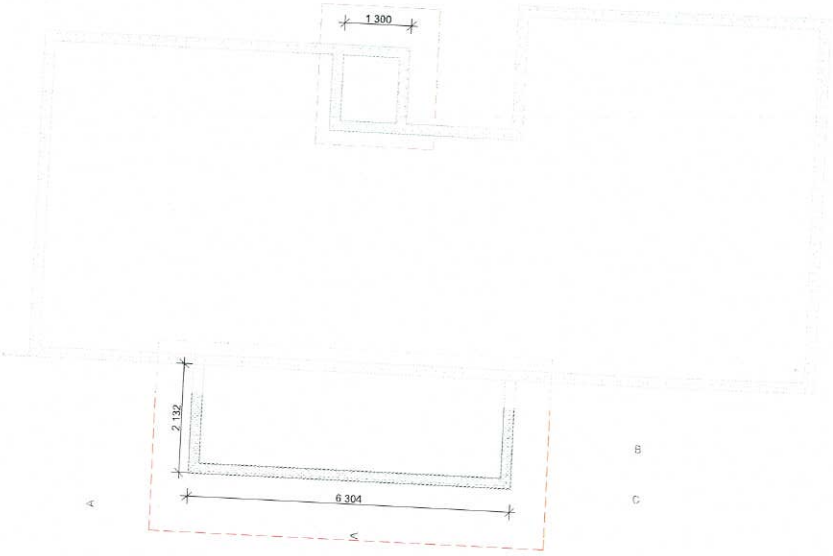
Sign. selger 1

.....

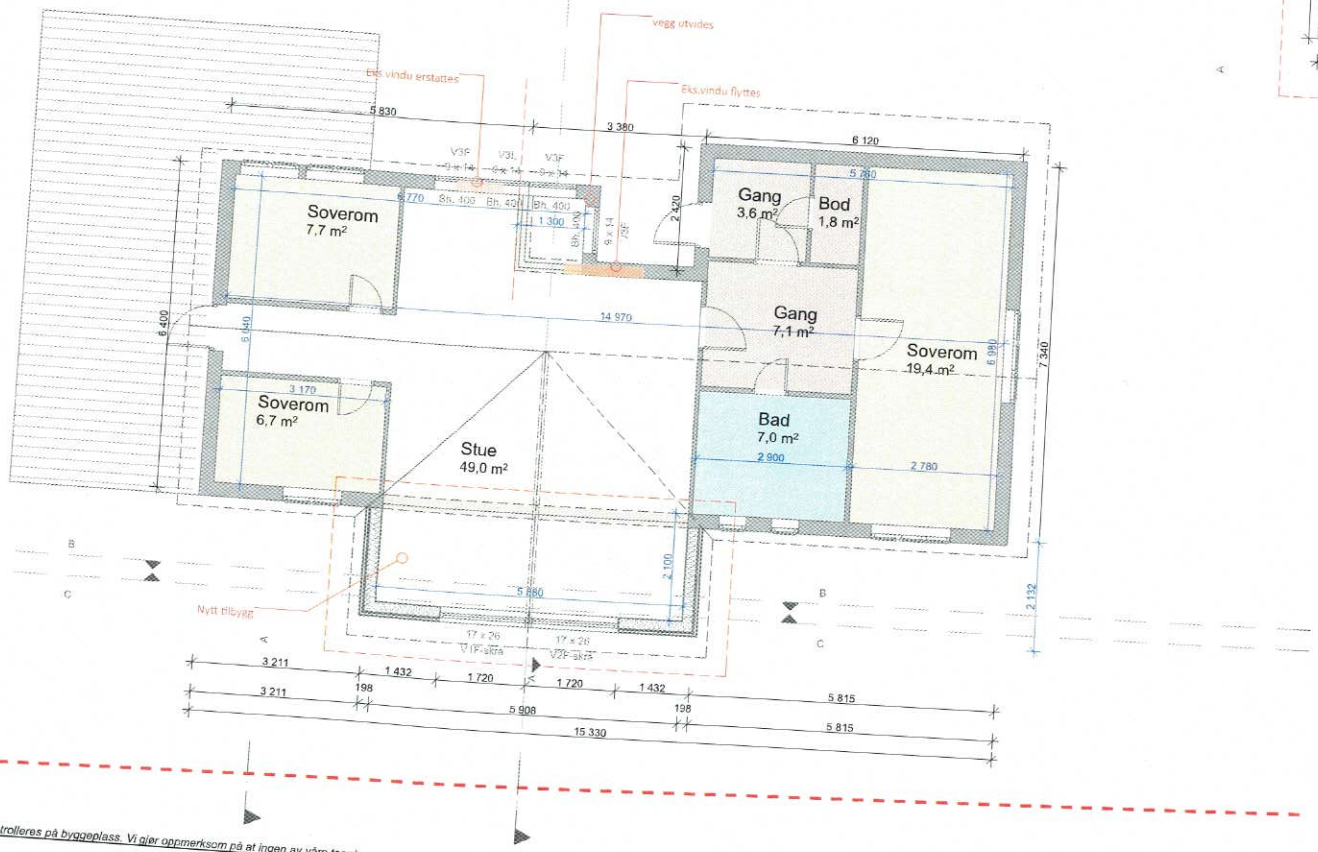
Sign. selger 2

.....

Grunnmur




1.Etasje - Hovedplan




NB: Mål må kontrolleres på byggeplass. Vi gjør oppmerksom på at ingen av våre tegninger er detaljprosjektert. Alle fag står ansvarlig for egen prosjektering. Endringer kan forekomme.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | SØKN/ARB - V.2 - VINDU, TRUKKET INN INNG.PARTI | EA | 31.01.22 |
| 1 | SKISSE V.1 | EA | 18.01.22 |
| VERSJON | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

**Prosjekt:**
Tilbygg til hytte

**Tiltakshaver:**
Nina Marie Smith
Byggeplass: Søre Blevegen 896, gnr/bnr 17/192
3623 Lampeland

**Nordpil:**

**Arkitekt:**
MARK arkitekter AS
Hillevågsveien 101, 4016 Stavanger
www.onlinearkitektene.no

MARK ONLINEARKITEKTENE

| Prosjektnr.: | Prosjektfase: | Tegnet av: | Kontrollert av: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| 1088 | SØKN/ARB | E. A | O. M. | 18.01.2022 |

**Tegning:**
**Grunnmur - Hovedplan**

| Målestokk: | Papir: |
|---|---|
| 1:100 | A3 |

© Alle rettigheter tilhører MARK arkitekter, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tegningsnr.: 1088 SØKN/ARB V.2 -2

GRAARUD JAN-ERIK
SØMVEIEN 2 C
0493 OSLO

Kartverket

| Deres ref.: | Sak: | Dato: |
|---|---|---|
| | 15349572 | 12.12.2019 |

## Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2019/1487962/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd.

På vår nettside http://seeiendom.kartverket.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Bekreftet grunnboksutskrift

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2014/812196-1/200** **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
24.09.2014
VEDERLAG: NOK 350 000
GRAARUD JAN-ERIK IDEELL: 1/2
F.NR: 131270
GRAARUD VIBEKE IDEELL: 1/2
F.NR: 281069

## 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.

**2019/1487962-1/200** **BRUKSRETT**
11.12.2019 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:0631 GNR:17 BNR:192
Gjelder pumpehus

## GRUNNDATA

**2014/730310-1/200** **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
01.09.2014
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0631 GNR:17 BNR:7

**2014/730310-2/200** **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
01.09.2014
UTGÅTT FESTENR: KNR:0631 GNR:17 BNR:7 FNR:37

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.

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | |
|---|---|
| Jan-Erik Graarud | |
| Adresse: | |
| Sømveien 2C | |
| Postnummer: | Poststed: |
| 0493 | Oslo |
| Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. |
| 13127046330 | |

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR. 147962
11 DES 2019
STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Jan-Erik Graarud | 13127046330 |
| Vibeke Graarud | 28106944840 |

**2. Eiendom (avgivers)** [3]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0631 | FLESBERG | 17 | 122 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0631 | FLESBERG | 17 | 192 | | |

B

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| | Jan-Erik Graarud Vibeke Graarud |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Eiendom 17/192 har bruksrett til pumpehus på eiendom 17/122.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Oslo 9/12-2019 | Irene Eikeland Grønvold<br>Vebjørn Grønvold |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Pumpehus på eiendom 17/122 er markert med blå pil/sirkel på kartet under.




TINGLYST
DOKUMENTNR. 1487962
11 DES 2019
STATENS KARTVERK
Halvor Benterud

# Egenerklæring

**Søre Blevegen 896, 3623 LAMPELAND**

**02 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Søre Blevegen 896 | Søre Blevegen 896 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

05/2021

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93322601

## Informasjon om selger

**Selger**

Smith, Nina Marie

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektrisk er gjort av elektriker; gulvvarme, montering av varmtvannsbereder og lys

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lampeland elektriske

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt panel på vegger, klargjøring av gulv, legging av membran og gulvfliser, samt tilkobling av vask og dusj.

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovering og påpygning av midtre del av hytta; stue og kjøkken. Yttervegger revet og gjenoppbygd med nye vegger, vinduer og tak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Tømrerfirma Alexander Hagen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn vindu på soverom på nordveggen, samt byttet ut vindu på soverom på østveggen.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av tak der takpapp, lufting og taktro (undertaket) er skiftet ut. Tilleggsisolering med 50 mm for å rette opp taket og ny lufting med 48*48 lekter. Ny taktro og nytt shingeltak.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blehytter AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Ved fuktmåling, utført av takstmann, i stubbeloftsbord ble det registrert et fuktnivå på over 20 %. Maksimalt opptak for trefibre er 26 % relativ fuktighet. Forholdene bør holdes på rundt 15 % for å unngå utvikling av skader som sopp, mugg eller råte.
Det ble på befaringsdagen registrert høy fuktighet i grunnen ved grunnmur i nordvestre hjørne.

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Graving av grøft nord og nordvest, og nedlegging av fransk drenering.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders Borge AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele det elektriske anlegget i stue og kjøkken er lagt skjult i vegg. Nye stikkontaker, lampepunkter og lysbrytere. Oppgradering av sikringsskap i forbindelse med utført arbeid.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lampeland elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Legge lavtbyggende varmekabel i bad/ vaskerom

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lampeland elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt opplegg av stikkontakter i 2 soverom syd, ny kurs i sikringsskap

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lampeland elektriske

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Legge lavtbyggende varmekabel, montert stikkontakt og lagt opp til taklampe, opplegg av ny kurs til varmtvarmsbereder i bad.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lampeland elektriske

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Pumpekum med installert kvernpumpe (Bleva). Felles brønn og pumpehus med 17/122. Varmekabler på ledningsnett mellom pumpehus og hytte, samt mellom brønn og hytte, samt rørsystem under hytte.

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Innstallert ny vedovn og flytting av pipeløp i 2024.

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har vært mus i innvendig bod, og hems/loft. Etter ombygging i 2022, og deretter isolering av innvedig bod i 2026, har det ikke vært observert mus eller ekskrementer etter mus.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig
brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 66991023**

# Egenerklæringsskjema

Name

**NINA MARIE SMITH**

Date

**2026-08-02**

Identification

NINA MARIE SMITH

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 17, Bruksnummer 192 i 3334 FLESBERG kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 01.08.2026 kl. 22.03 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 01.08.2026 kl. 22.00 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/650805-1/200 02.06.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
**SMITH NINA MARIE**
FØDT: 08.07.1973

## 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.

### Heftelser i eiendomsrett:

1867/900032-1/26 12.03.1867 **UTSKIFTING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3334 GNR: 17 BNR: 7

## GRUNNDATA

2018/1585370-1/200 22.11.2018 21:00 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**

Utgått festenr:
KNR: 0631 GNR: 17 BNR: 7 FNR: 35

2020/1618368-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0631 GNR: 17 BNR: 192

2024/421648-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3050 GNR: 17 BNR: 192

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.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 17, Bruksnummer 192 i 3334 FLESBERG kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 03.08.2026 kl. 21.23 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 03.08.2026 kl. 21.13 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/650805-1/200 02.06.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
**SMITH NINA MARIE**
FØDT: 08.07.1973

## 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.

### Heftelser i eiendomsrett:

1867/900032-1/26 12.03.1867 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3334 GNR: 17 BNR: 7

## GRUNNDATA

2018/1585370-1/200 22.11.2018 21:00 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**

Utgått festenr:
KNR: 0631 GNR: 17 BNR: 7 FNR: 35

2020/1618368-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0631 GNR: 17 BNR: 192

2024/421648-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3050 GNR: 17 BNR: 192

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 17, Bruksnr 192 | **Kommune:** | 3334 | Flesberg |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Søre Blevegen 896, gatenr 2069<br>3623 Lampeland | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 107<br>1 | Snaprud<br>Flesberg |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 4060301 | Flesberg |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 19.11.2018 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 003,9 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 | 3334/17/192 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3334/17/192 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 09.11.2018 | Avgiver | 3334/17/7 | -1 003,9 |
| | Matrikkelført: | 19.11.2018 | Tidligere festegrunn | 0631/17/7/35 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3334/17/192 | 1 003,9 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Søre Blevegen 896 | Fritidsbolig | 108,0 | Kjøkken | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 13,2 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 103,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 103,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 161214655 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 103,0 | 103,0 | | 108,0 | 108,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

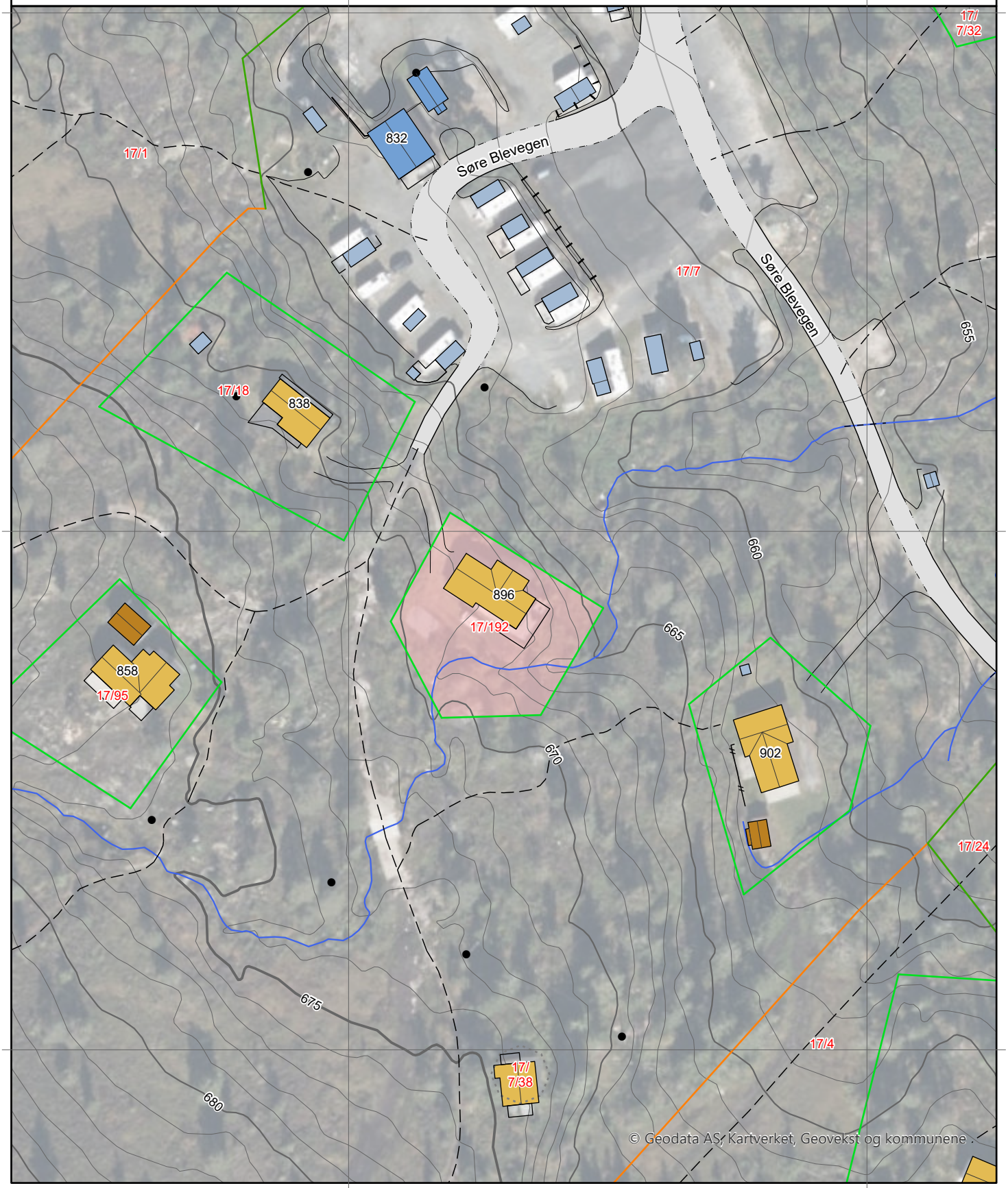
Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/17/192/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026




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

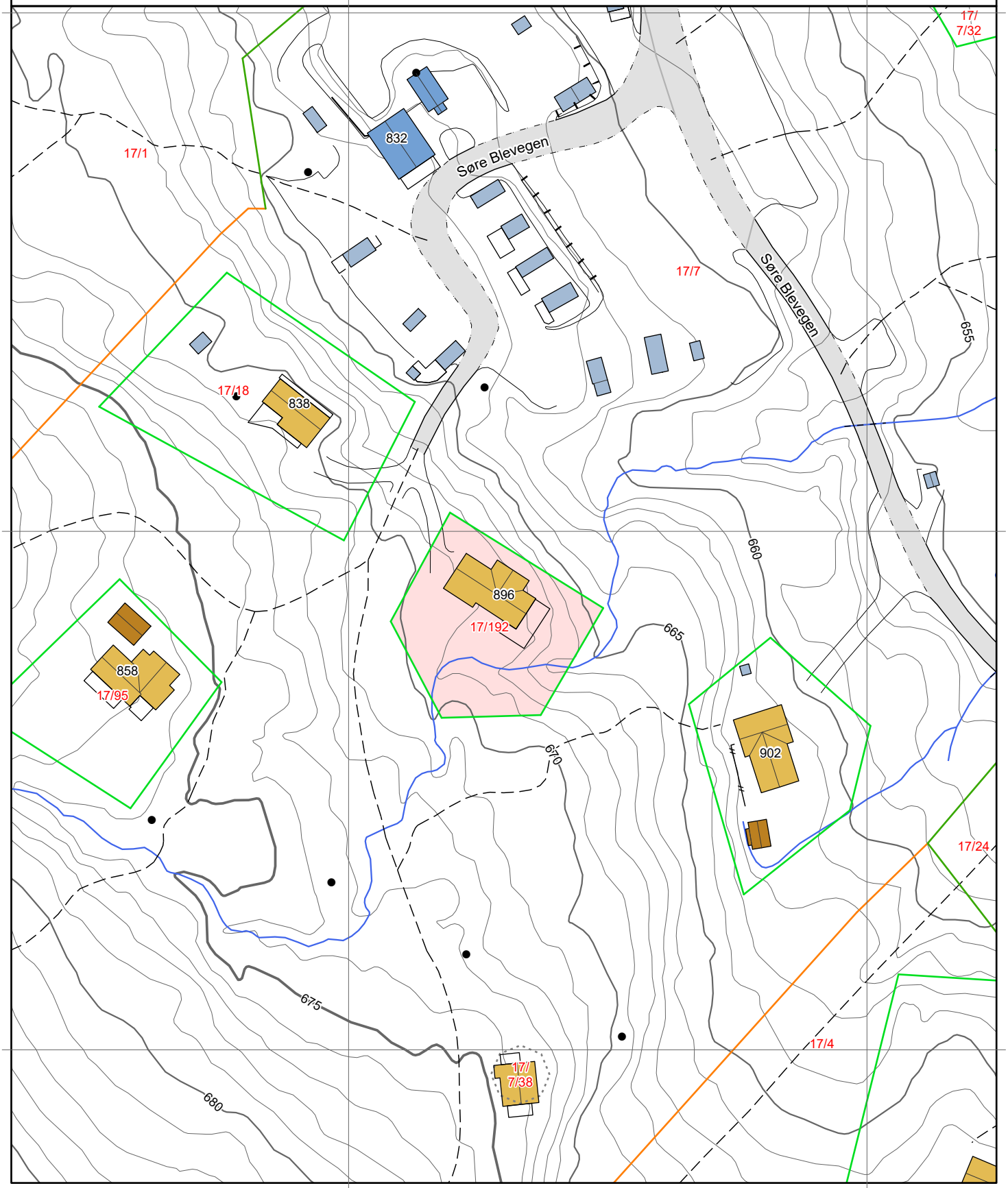
Kommune: 3334 Flesberg
Eiendom: 3334/17/192/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026



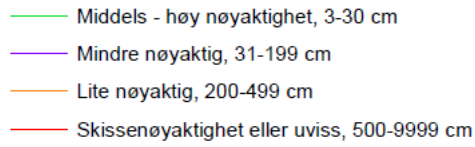

0 25 50 m

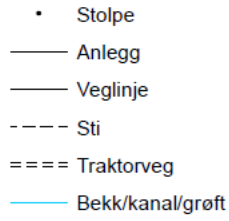
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

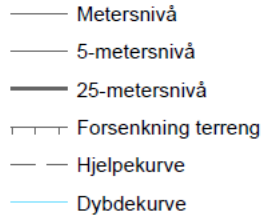



**Eiendomsgrenser**



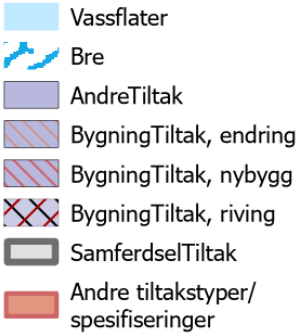




**Høydekurver**









# 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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 600kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 16 900kr |

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.