PRIVATMEGLEREN
HORTEN

SJUVASSLIVEGEN 60

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sjuvasslivegen 60, 3623 Lampeland
Gnr. 13, Bnr. 1, Fnr. 16, Flesberg kommune.

Oppdragsnummer:
141250183

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Sjuvasslivegen 60
3623 Lampeland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 23/09/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:13, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Jørgen og Annelise Flor
Seksjonsnr:	-
Festenr:	16
Andelsnr:	-
Tomt:	2533 festet m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Ikke vurdert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.09.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Kraftig regnvær, 8 * C. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på. Boligopplysningene er svært begrenset med hensyn til årstall og utførelse av de enkelte bygningsdelene. Det kan derfor være avvik i vurderingene i denne rapporten.
Oppdragsgiver:	Jørgen Flor
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring utført av takstmann Tommy Strange
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Festet tomt, hovedsaklig naturtomt. Ca. 50 m. gangsti fra parkeringsplass. Noe myrlendt terreng i område rundt hytta.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Frittliggende fritidsbolig fra byggeår 1963.
Fundamentert med ringmur i blokker av lettklinker. Utvendig tekket med murpuss.
Trebjelkelag med stubbloft.
Yttervegger i trekonstruksjon med fasader av stående trekledning.
Vinduer med 2-lags glass og karmer av tre.
Saltak i plassbygget trekonstruksjon, med yttertekking av korrugerte takpanner i metall.
Overbygget inngangsparti.
Tilkomst sidebygning via svalgang med tregulv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fritidsbolig fra 1963 som har behov for oppgraderinger.
Bad/stellerom i sidebygning har fuktskader i stort omfang og trenger full rehabilitering. Krypekjeller har høy fuktbelastning. Det er fuktinntrengning i pipe og brannmur. Lekkasje fra utett yttertak i svalgang observert. Takrenner har feil fall og utette endelokk og må fornyes.
Det er opplegg for vannsystem av type VERA. Pumper og beredere virket ikke på befaringsdagen. Det bemerkes at det er begrenset hvor mye vann man kan ha i slike vannsystemer uten å ha godkjent utslippstillatelse. Det er også vannoppsamling/sisterne via takrenner og nedløp. Avløp til terreng.
Boligen er ikke like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
Det er ny taktekking i ca. 2015. Enkelte vinduer og ytterdører er skiftet i 2019.
For øvrig vises det til vurdering av de forskjellige bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Stue: 2,31-2,85 m. Gang: 2,28 m. Kjøkken: 2,29 m. Sov.1: 2,30 m. Sov. 2: 2,30 m. Sov. 3: 2,29 m. Bad/stellerom: 1,95 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom.
Stue: Fra ytterdør og til vindu i motstående vegg ble det målt ca. 35 mm. høydeforskjell.
Gang: Fra åpning mot stuen og til vindu ble det ikke registrert avvik.
Lokale skjevheter må påregnes. Se også punkt 1.1-Fundamentering og 1.2 Krypekjeller.

PIPE OG ILDSTED:
Teglsteinspipe fra byggeår. Pipa er montert i yttervegg. Tekket med murpuss. Peisovn montert i stuen.
Det er fuktinntrengning i pipe og brannmur. Se punkt 4-Taktekking.
Det er ukjent når det sist var tilsyn med pipe og ildsted. Ved tilsyn kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har kompetanse eller mulighet til å oppdage.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Kartverket.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV: Lakkerte trebord.
VEGGER: Trepanel.
TAK/HIMLING: Trepanel. Synlige åser i stuen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

KJØKKEN:
Ikea-innredning fra ukjent årstall.
Profilerte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri. Ikke innlagt vann, men det er opplegg for vannsystem (type VERA). Det er avløp til terreng.
Ventilator med avtrekk ut.
Nisje for frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

BAD/STELLEROM:
Fra ukjent årstall.
Gulv med belegg og betong. Vegger med malte plater. Himling med malte plater.
Vegghengt servant med 1-greps blandebatteri. Ikke innlagt vann men opplegg for vannsystem (type VERA). Det er avløp til terreng.
Rommet har fuktskader i stort omfang og trenger full renovering.

TOALETTROM:
Trebord på gulv. Vegger og himling med trepanel
Tørrklossett med avtrekk over yttertak.
Naturlig ventilasjon med veggventil.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Noen nye vinduer og ytterdører i 2017-2019.
- Ny taktekking i ca. 2015.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	60	12	0	15	70	2
SUM BYGNING	60	12	0	15	70	2
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus	0	4	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	4	0	0	0	0
SUM BRA	4					

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, 3 soverom.

BRA-e:

Sidebygning med tilkomst via svalgang: Gang, toalettrom, bod, stellerom/bad.

MERKNADER OM AREAL:

Sidebygning med tilkomst via svalgang er beregnet som BRA-e da det inneholder toalettrom og bad/stellerom.
Svalgang og platting ved overbygget inngangsparti er angitt som TBA.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

SIDEBYGNING:
I trekonstruksjon fra ukjent årstall.
Fundamentert med pilarer i blokker av lettklinker og noen stolper i tre.
Tilkomst via svalgang fra hytta.
Sidebygningen inneholder gang, bod, toalettrom og stellerom/bad. Det er ikke innlagt vann men det er opplegg for vannsystem av type VERA. Avløp til terreng.
Stellerom/bad har fuktskader i stort omfang og trenger full rehabilitering.

UTHUS:
Enkelt frittstående uthus i trekonstruksjon.
Vegger av trekledning. Saltak tekket med korrugerte takpanner i metall.
Bygningen er fundamentert med betongblokker direkte mot terreng.
Det er fuktinntrengning i hjørner på veggene. Uthuset har behov for vedlikehold.
Uthus er ikke vurdert med tilstandsgrad i denne rapporten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

23/09/2025



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn:
Det er ikke fremlagt dokumenterte opplysninger om hvilken type byggegrunn boligen har, og det er ikke foretatt geologisk undersøkelse ved utarbeiding av denne rapporten.

Fundament og grunnmur:
Hytta er fundamentert med ringmur i blokker av lettklinker. Utvendig tekket med murpuss. Det observeres skråriss/sprekker utvendig, noe som indikerer at det er eller har vært bevegelse i konstruksjonen som følge av setninger. Sidebygning og svalgang er fundamentert med pilarer i blokker av lettklinker. Det er synlig skjevhet i pilarene. Tiltak er nødvendig for å stabilisere og hindre videre skjevheter/utglidning. Trestolper under sidebygning har begynnende fuktskade.
Overbygget terrasseplatting har skjevheter som følge av svakhet i fundamenter.

Drenering og fuktsikring av grunnmur:
Det finnes ingen dokumenterte opplysninger om eventuelt drenssystem. Ingen synlig fuktsikring av grunnmuren. Observasjoner gjort i krypekjelleren indikerer at det ikke er noen fungerende drenering og fuktsikring. Se også punkt 1.2

Merknader:

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller med luketilkomst fra kjøkkenet. Synlig fukt på grunnen. Det er montert noe fuktsperre men det er ikke tilstrekkelig som fuktsikring. Noen veggventiler for luftgjennomstrømning. Det observeres punktvis muggdannelse på vegger og stubbloft.
Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgte steder i bjelkelaget viste 18,9-22,2 vektprosent fuktighet. Registrerte fuktverdier er i et sjikt hvor det vil oppstå skader som mugg og råte.
Krypekjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.

Merknader: Sjablonmessig beregning av utbedringskostnader på siste side i rapporten omfatter ytterligere undersøkelser og utarbeiding av tiltaksplan. Tilstanden må ses i sammenheng med drenering og terrengforhold.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Dette kan over tid gi opphav til fuktskader, redusert levetid på dreneringssystem og økt risiko for biologiske skadegjørere. Det er myrlendt terreng i område rundt hytta, noe som tilsier at det er høyere fuktighet i grunnen enn ellers.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Konstruksjon:
Ved visuell betraktning observeres noe retningsavvik og skjevhet i ytterveggene.
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig kan det ikke sies noe sikkert om isolasjon og vindsperre.

Kledning:
Det er punktvise råteskader og sprekker i ytterkledningen.
Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Det er ikke unormalt for bygninger fra dette årstallet, og TG 2 gis for å belyse skaderisiko ved manglende lufting av ytterkledning.
Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. TG 2 gis for å belyse skaderisiko.

Merknader: Forventet levetid på malt trekledning er 50 år
Kledningen er kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2019. Vinduene er ikke fuktsikkert montert. Det er montert en list i nedkant av karm og mot vannbrett. Erfaringer har vist at dette kan forårsake fuktskader i nedkant av karm. Skader i selve veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.
Det er også noen vinduer med enkelt glass og varevindu med enkelt glass. Høyst sannsynlig fra byggeår. Vinduebne har ikke vanbrettbeslag med oppkant. Det er punktvis høy slitasje og begynnende råteskader utvendig. Vinduene har ikke den komfort og energivennlighet som nyere vinduer gjerne har.

Ytterdører:
Hoveddør med malt/lakkert overflate og 2-lags glass, fra produksjonsår 2019.
Sidedør med malt/lakkert overrflate og 2-lags glass, fra produksjonsår 2017. Lite skade i overflaten observert.
Ytterdør i sidebygning har malt trepanel og 2-lags glass, fra ukjent årstall. Dørvrider må skiftes.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Saltak i trekonstruksjon. Noe nedbøyning i takflater obsrevert. Det er ikke unormalt for bygninger fra dette årstallet og må forventes. Tilstanden må likevel holdes under oppsyn. Spesielt ved store snømengder.
Del av bygningen har åpen røsting med synlige åser. Det observeres misfarging på trepanel i overgang vegg/himling. Ingen unormale fuktverdier påvist ved måling med pigg.
Hanebjelkeloft med luketilkomst fra soverom. Loftet er ikke gulvlagt og er derfor kun inspsiert fra lukeåpning. Det kan ikke verifiseres om konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert ut i raft/gesims. Konsekvens av for dårlig ventilering er risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Det er fuktinntrengning rundt pipe. Måling med pigg i panel rundt pipegjennomføring viste 20,7 vektprosent fuktighet. Det er tydelige tegn til at pipa trekker fuktighet via murpuss og tegl. Det er saltutsalg og avskallinger på pipe og brannmur innvendig. Tiltak er nødvendig for å redusere følgeskader som mugg og råte i konstruksjoner og overflater.

Merknader: Tilstanden må ses i sammenheng med taktekking og loft (punkt 4.2 og 5.1)

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktro av rupanel fra byggeår. Yttertekking av korrugerte takpanner i metall fra ca. 2015. Takpannene er skrudd fast til underlaget, og undertekking, sløyfer og lekter er derfor ikke undersøkt.
Det var ikke lang nok stige tilgjengelig for på sikkerhetsmessig forsvarlig måte kontrollere pipebeslag. Ref. punkt 4.1.
Overgangsbeslag mellom vegg og taktekking er ikke fuktsikkert montert. Konsekvens er høy risiko for fuktinntrengning i bakenforliggenede konstruksjoner. På befaringsdagen var det pågående lekkasje i tak over svalgangen. Utbedrende tiltak nødvendig for å redusere følgeskader.
Det er bare takrenner på deler av taket. Takrennene har lekkasje i avslutning mot vegg og vindski. Konsekvens er risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
Anbefaler å montere takrenner og nedløp på hele taket da det vil redusere fuktbelastningen på fasader og ringmur/krypekjeller.

Merknader: Pga. bygningssakkyndiges personlige vurdering rundt sikkerhetsmessige forhold er taktekkingen kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører. Fra bakkeplan ser skorsteinen ut til å ha tilstrekkelig høyde.
Forventet levetid på takpanner i metall er 25-30 år.
Forventet levetid på takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall er 25-30 år.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Hanebjelkeloft med luketilkomst i del av hytta. For øvrig åpen røsting.
Se punkt 4.1 for beskrivelser av konstruksjonen.
TG 3 gis etter helhetsvurdering av observerte fuktskjolder, fuktinntrengning rundt pipe, lekkasje i taktekking og takrenner samt manglende ventilering.

Merknader: Sjablonmessig beregning av utbedringskostnader på siste side i rapporte er beregnet under punkt 4.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Overbygget terrasseplatting. Det er skjevhet i gulvet. Fundamentering og bjelkelag er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Punktvis høy slitasje på gulvbord.
Rekkverk på svalgang oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav.

Merknader: Rekkverk vurderes ut ifra gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Ref. Avhl.§ 2-13

7. Våtrom

7.1 BAD/STELLEROM

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Bad/stellerom fra ukjent årstall. Rommet har fuktskader i stort omfang og må full rehabiliteres.
TG 3 gis som helhetsvurdering.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

TG 3 gis som helhetsvurdering.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

TG 3 gis som helhetsvurdering.
Fuktmåling med pigg i veggplater viste 100 vektprosent fuktighet. Trefibre mettes av fukt ved 28 vektprosent.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN

TG 2 8.1 KJØKKEN

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innredning:
Fra ukjent årstall. Fremstår i grei stand.
Ventilator har avtrekk til yttervegg mot svalgang.
Det er ikke innlagt vann, men det er opplegg for vannsystem. Avløp til terreng. Det var ingen vanntilkobling på befaringsdagen og vannsystem og avløp er derfor ikke funksjonstestet.

Overflater:
Gulvoverflater har punktvis høy slitasje. Noe knirk.
Ingen unormale fuktverdier påvist ved bruk av fuktinikator på gulvoverflate langs innredningen.

TG 2 gis som helhetsvurdering.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Røropplegg:
Det er ikke innlagt vann. Det er opplegg for vannsystem av type VERA, med pumpe og varmtvannsbereder på kjøkken og bad/stellerom. Selger opplyser at installasjonene ikke fungerer.
Det er i tillegg vannsamling i sisterneløsning. Det bemerkes at oppsamling av store mengder vann for bruk innendørs vanligvis krever utslippstillatelse fra kommunen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Avløp til terreng.

Toalett:
Tørrklossett plassert i sidebygning.

Merknader:

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Det er 2 varmtvannsbereder i forbindelse med vannsystem. det er uiskkert om berederne fungerer. De var ikke tilkoblet på befaringsdagen og er ikke undersøkt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekansik avtrekk far kjøkken. Ellers vennventiler for tilluft og luftsirkulasjon. Oppfyller krav i byggeåret.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Skrusikringer på inntak.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Samsvarserklæring for deler av anlegget er fremlagt.
Det er ukjent når Det Lokale El-tilsyn sist kontrollerte og godkjente el-anlegget. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll av el-anlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Planløsning og fasader:
Det finnes ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning og fasader er derfor ikke vurdert.

Ferdigattest:
Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
2.1	Yttervegger
	Det er retningsavvik og skjevhet i ytterveggene. Det er punktvise råteskader og sprekker i ytterkledningen. TG 2 gis for å belyse skaderisiko ved manglende lufting av ytterkledning. Ytterkledningen er ikke lektet ut med luftespalte i nedkant. Kledning og belistning på vinduer og overganger er montert helt tett mot vannbrett. TG 2 gis for å belyse skaderisiko.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene er ikke fuktsikkert montert. Skader i selve veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. De eldste vinduene har punktvis høy slitasje og må skiftes innen kort tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Overbygget terrasseplatting har skjevhet. Punktvis høy slitasje på gulvbord. Rekkverk på svalgang oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav
8.1	KJØKKEN KJØKKEN
	TG 2 gis som helhetsvurdering.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Pilarer under sidebygning har behov for tiltak for å stabilisere og hindre videre skjevheter/utglidning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.2	Krypekjeller
	Krypekjelleren gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er fuktinntrengning rundt pipe. Tiltak er nødvendig for å redusere følgeskader som mugg og råte i konstruksjoner og overflater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Overgangsbeslag mellom vegg og taktekking er ikke fuktsikkert montert. Konsekvens er høy risiko for fuktinntrengning i bakenforliggenede konstruksjoner. Påvist lekkasje i tak over svalgangen. Utbedrende tiltak nødvendig for å redusere følgeskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG 3 gis etter helhetsvurdering av observerte fuktskjolder, fuktinntrengning rundt pipe, lekkasje i taktekking og takrenner samt manglende ventilering.
7.1.1	BAD/STELLEROM Overflate vegger og himling
	Bad/stellerom gis TG 3 som helhetsvurdering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250183

Selger 1 navn
Jørgen Akre Flor

Gateadresse
Sjuvasslivegen 60

Poststed	Postnr
LAMPELAND	3623

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250183

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus er et vanlig innslag i en hytte på fjellet men ingen skader knyttet til dette

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250183

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250183

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250183

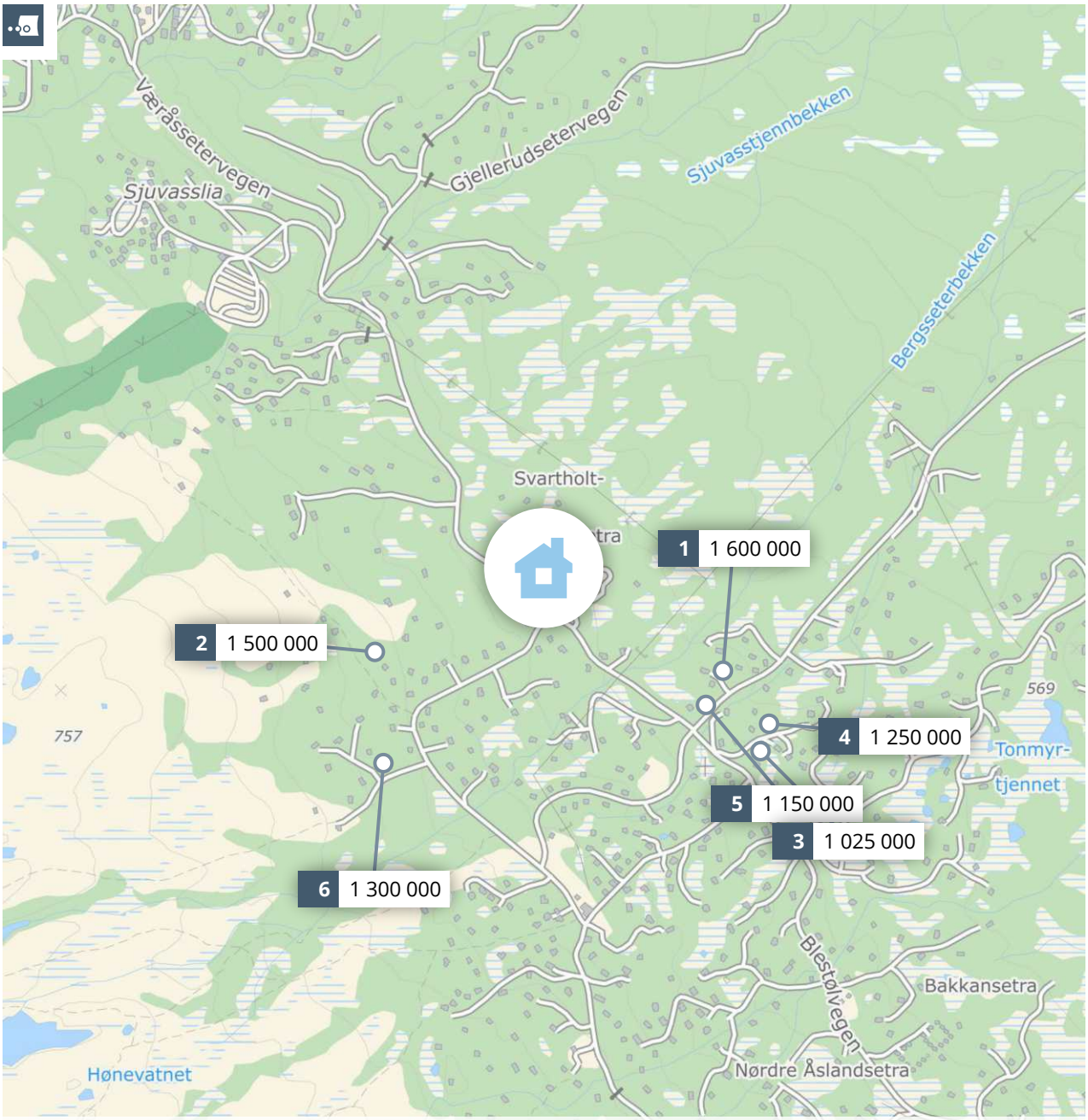
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Flor	6a5ac6c86ac11894e9d3e46f8ec0e3024858d138	23.09.2025 05:45:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250183

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SJUVASSLIVEGEN 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 03.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Brudal Samuelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sjuvasslivegen 60, 3623 LAMPELAND

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1963

GNR 13 BNR 1 FNR 16 SNR 0 KOMMUNE 3334 FLESBERG GRUNNKRETS SNAPRUD

Verdivurdert til

1 190 000

-	1 190 000	19 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	12 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					2 533 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Søre Blevegen 690				08.04.2024	1 550 000	**1 600 000**	0	1 600 000	**36 364**
	44 m²	1964	1 849 m²	2 sov						
2	Bjørstuguvegen 52				29.03.2022	1 650 000	**1 500 000**	0	1 500 000	**31 250**
	48 m²	1964	1 400 m²	3 sov						
3	Fjellskaugflå 10				22.08.2024	1 150 000	**1 025 000**	0	1 025 000	**21 809**
	47 m²	1965	1 500 m²	2 sov						
4	Fjellskaugflå 17				24.09.2024	1 290 000	**1 250 000**	0	1 250 000	**19 231**
	65 m²	1969	90 m²	3 sov						
5	Søre Blevegen 696				20.06.2025	1 300 000	**1 150 000**	0	1 150 000	**17 692**
	65 m²	1961	1 244 m²	4 sov						
6	Bjørstugulia 12				23.06.2025	1 350 000	**1 300 000**	0	1 300 000	**20 968**
	62 m²	1963	1 000 m²	3 sov						

Herlig beliggende usjenert hytte med sol hele dagen og flotte turområder rett på utsiden av døren. Om sommeren er det turstier fra hytteveggen til langt innover fjellet med flere bade- og fiskemuligheter. Om vinteren er det preparerte skiløyper rett i nærheten, med tilknytning til løypenettet på Blefjell hvor du kan gå milevis på ski. Kort unna finner du også Blefjellheisen kan også friste med skitrekk med flere nedfarter. Noen hundre meter unna hytta er også Blestua som er åpen hver dag. Her finner du et lite utvalg av dagligvarer, fersk bakst og deilige middagsretter.

Hytta holder en enkel standard med 3 soverom, svært romslig stue med utgang til terrasse og enkelt kjøkken. Overbygget mellomgang ut til sidebygg med dusjrom og toalettrom, samt stor bod.

I tillegg stor utebod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.09.2014		26.09.2014	-	240 000	-	240 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Overført fra far til sønn

Fritidsboliger til salgs i SNAPRUD grunnkrets nå

13
fritidsboliger til salgs

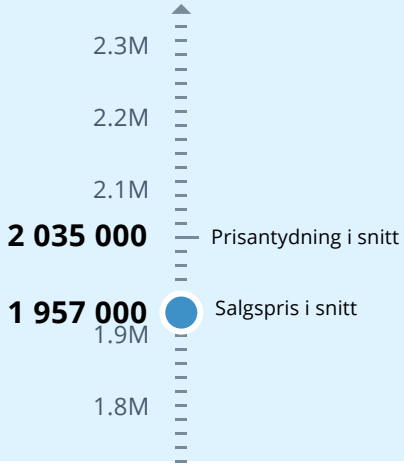


Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Fritidsboliger solgt i SNAPRUD grunnkrets siste 6 mnd

15
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

124
dager

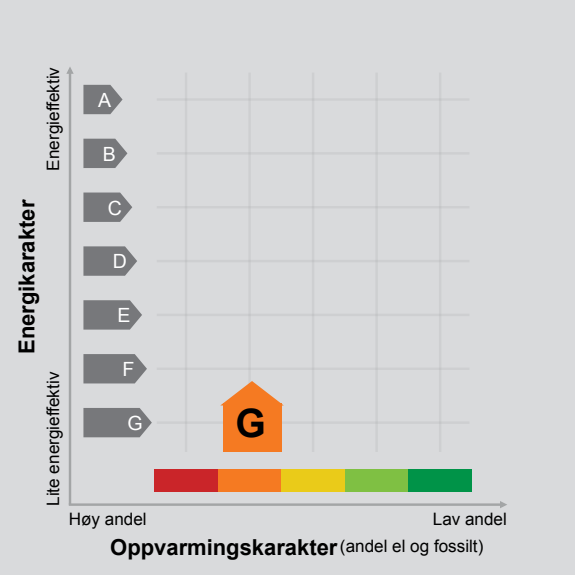
for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Sjuvasslivegen 60
Postnummer	3623
Sted	LAMPELAND
Kommunenavn	Flesberg
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	16
Bygningsnummer	161212245
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175702
Dato	02.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Skatteetaten

Dato
02.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3334 FLESBERG

Gnr 13 Bnr 1 Fnr 16 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sjuvasslivegen 60, 3623 LAMPELAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 249 484

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.09.2025 08:55

Eiendom 3334-13/1/16

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sjuvasslivegen 60	3623 Lampeland

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Flor Jørgen Akre Ammerudgrenda 41 0960 Oslo	121286	Fester	1/1		Bosatt
Berget Øyvind Bjøråsvegen 9 3623 Lampeland	010273	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.09.2025 08:55

Eiendom 3334-13/1/16

Bruksnavn					
Type	Festegrunn	Etablert dato	19.07.1965	Andel	
Kommunenr	3334	Oppgitt areal	2800 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	13	Beregnet areal	2533,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	16	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sjuvasslivegen 60	3623 Lampeland	Snaprud	Flesberg	Flesberg

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.07.1965	Etablering av feste	3334-13/1	Mottaker	2800
		3334-13/1	Avgiver	-2800
01.01.2020	Omnummerering	3334-13/1	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3334-13/1	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	161212245			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	73/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	73/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	73	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	73/0	73/0

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 18.09.2025 08:55

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
18.09.2025 kl. 08.55

Data uthentet:

Oppdatert per: 18.09.2025 kl. 08.55

Kommune: 3334 FLESBERG
Gnr: 13 Bnr: 1 Fnr: 16

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/2854431-1/200	HJEMMEL TIL FESTERETT
11.08.2020 21.00	VEDERLAG: NOK 0
	FLOR JØRGEN AKRE
	F.NR: 121286 *****

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 festerett:

1965/1933-4/26		FESTEKONTRAKT - VILKÅR
19.07.1965		GJELDER FESTE
		FESTETID: 60 ÅR
		ÅRLIG AVGIFT NOK 250
		FRA 11 07 1963
		BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
		FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
		BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
		BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
		MED FLERE BESTEMMELSER
		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1317214-1/200		PANTEDOKUMENT
12.04.2024 21.00		GJELDER FESTE
		BELØP: NOK 1 900 000
		PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
		ORG.NR: 971 227 222
2024/2252861-1/200	**	TRANSPORT
18.11.2024 21.00		FRA: DANSKE BANK A/S NUF
		ORG.NR: 977 074 010
		TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
		ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

1965/1933-3/26	REGISTRERING AV FESTENR.
19.07.1965	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3334 GNR:13 BNR:1
2020/952266-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0631 GNR:13 BNR:1 FNR:16
2024/414234-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3050 GNR:13 BNR:1 FNR:16

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.


Felles uteareal
Delområde 4
Åpent myrområde
Delområde 2
Åpent område bevares
Delområde 3
Delområde 1
Felles uteareal
Åpent myrområde
Felles uteareal
Åpent myrområde
Myr
Myr
Myr
Adkomstveg gbnr 13/1
Adkomstveg gbnr 13/1
Adkomstveg gbnr 13/1

REGULERINGSBESTEMMELSER FRITIDSBEBYGGELSE
Vestre Berget gnr 13, bnr 1

Bestemmelsene er datert: 05.04.2018, sist revidert 07. 08. 2024 (Plan og Ressurs AS)
Bestemmelsene er vedtatt: 15.05.2019, mindre endring 15.10.2024

§ 1 GENERELT

1.1 Planens formål
Reguleringsplanen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse.

1.2 Avgrensning
Det regulerte område er vist på plankartet med «plangrense».

1.3 Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5,1):	Fritidsbebyggelse (1121) Skiløype (1420) Renovasjon (1550)
2. Samferdselsområder og teknisk infrastruktur (PBL § 12.-5,2)	Veg privat, felles (2011)
3. Landbruks, natur og friluftsområdet samt reindrift: (PBL § 12-5,5):	Friluftsområde (5130) Skogbruk (
Hensynssoner:	
Sikringssoner (PBL § 12-6, a1)	Frisiktsone (H140_)
Fareområder (PBL § 12-6, a3)	Kraftlinje (H370_)
Båndleggingssoner (PBL § 12-6, d)	Kulturminner (H730_)
Bestemmelsesområder (PBL § 12-6	Midlertidig masseuttak (#)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utforming av bebyggelse og anlegg
Bebyggelsen (fritidsboliger, anneks/ uthus, trafo, vannforsyningshus) skal plasseres lavest mulig i terrenget, slik at store oppfyllinger unngås.
Bygningenes lengde- og hovedmøneretning skal ligge tilnærmet parallelt med høydekotene.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det benyttes naturstein. Det skal benyttes mørke tjærede eller jordfarger. Hvite og lyse farger godkjennes ikke, deriblant lyse, oransjegule tjærefarger. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

Tak skal utføres som skråtak med takvinkel mellom 20 og 32 grader. Torv, skiferheller eller tretak bør benyttes som taktekking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater. Solceller kan benyttes på tak.

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

Det tillates ikke oppføring av flaggstenger og gjerder i området. Fri ferdsel skal ikke hindres. Parkeringsplasser skal plasseres slik at de fører til minst mulig inngrep i terrenget.

2.2 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart, særlig store og landskapsmessig viktige trær. Tynning for utsikt og sol i forbindelse med tomtene tillates.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord. Eventuelle endringer av terrenget rundt fritidsboligene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknaden. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene.

Ved framføring av vegtraseer og ledningsnett skal hensyn til vannets veier i terrenget vektlegges slik at ikke utbyggingen vil drenere ut myrer eller på annen måte hindre naturlige vannveier i terrenget.

2.3 Krav til situasjonsplan

Vedlagt byggesøknad skal det følge situasjonsplan, detaljert ihht. kommunens krav til enhver tid. Situasjonsplan skal vise fritidsboligens korrekte plassering i horisontalplanet i forhold til reguleringsplanen. I tillegg skal byggesøknad inneholde «tverrsnitt tegning» (tomtetverrsnitt) i målestokk 1: 200 påført høydekoder, som viser fritidsboligens høyde i forhold til terrenget.

2.4 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler, fortrinnsvis langs veg. I de områdene det må graves egne traséer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord slik at stedegen vegetasjon raskere kan etablere seg. Ledningstraseene kan tilrettelegges som turstier.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.

2.6 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav til helhetlig vann og avløpsplan

Før brukstillatelse til enkelttomter gis innenfor området skal en helhetlig vann- og avløpsplan for området være godkjent.

b) Festeavtaler

Tomtene 136 og 137 kan først bygges ut etter at festekontrakt for gbnr 13/1/28 er utgått eller annet er avtalt.

c) Midlertidig masseuttak

Tomtene 142, 146, kan ikke bygges ut før massene i bestemmelsesområde # 1 er tatt ut og terrenget planert.
Tomt 200 kan ikke bygges ut før massene i bestemmelsesområde # 2 er tatt ut, og terrenget planert.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5, nr 1

3.1 Fritidsbebyggelse

a) Arealbruk og utnyttelse
Grad av utnytting pr. tomt fastsettes i BYA for den enkelte tomt. I tillegg kommer for alle tomtene parkering på BYA 35 m2.

For eksisterende bebyggelse, gnr 13, bnr 1, Fnr; 1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20, 25, 30, 31, 32, tillates BYA = 150 m² hvorav hovedhytta kan være inntil BYA 120 m2 og de resterende 30 m2 kan fordeles på ett eller to separate bygg (uthus/anneks). Separate bygg skal ligge i avstand av maks 8 m til fritidsboligen.
Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 3,6 og 5,6 m.

For eksisterende bebyggelse gnr 13, bnr 1, F nr 2, 3, 4, 8, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29 samt tomtene 100 – 110, 114-151,156-169 og 194- 210 tillates BYA inntil 150 m2. BYA = 150 m² kan fordeles på fritidsbolig og 2-to separate bygg (uthus/anneks) hvert på maks BYA= 30 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 8 m til fritidsboligen.

Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 3,6 og 5,6 m gjelder for eksisterende bebyggelse: F 2, 8, 21, 24, 26, 28 og 29, samt tomtene 109, 110, 125-138.
Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 4,4 og 5,6 m gjelder for 153, 154 og 155.
Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 4,4 og 6,3 m gjelder for eksisterende bebyggelse: 3, 4, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 25 og 27 samt tomtene 100 – 108, 114-124, 139-152, 156-169 og 194-209.

For tomtene 152-155 tillates BYA på hytte (hovedbygning) inntil 150 m2. I tillegg kan det oppføres én (1) separat bygg (uthus/anneks) på maks BYA= 20 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 8 m til fritidsboligen.

For nye tomter 170-193 og 210-223 tillates BYA inntil 170 m2. BYA = 170 m² kan fordeles på fritidsbolig og 2-to separate bygg (uthus/anneks) hvert på maks BYA= 30 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 8 m til fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 4.4 og 6,3 m.
(Kartskisse som synliggjør skillene vedlegges.)

Det tillates oppført fritidsboliger med arker/ takopplett. Arker/ takopplett kan være inntil 1/3 takflaten.

For alle uthus og anneks tillates gesimshøyde inntil 2,7 m og mønehøyde inntil 3,8 m.
Uthus/ anneks skal tilpasses fritidsboligen i materialbruk, form og farge.

Alle gesims- og mønehøyder måles forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Utvendig belysning skal skjermes og rettes ned slik at uheldig fjernvirkning unngås.

b) Plassering
Hytteplassering er vist i terrenget med GPS- innmålte peler. Dette merket skal ligge innenfor bygningens grunnmur. Indre forskyvninger av hovedbygg (inntil 5 meter) kan tillates dersom dette etter vurdering i byggesøknaden gir forbedret landskapstilpasning.

Tomtegrenser mot friluftsområder er omtrentlige og mindre justeringer av størrelse og utforming kan tillates ved søknad om fradeling.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Fyllingshøyde skal fortrinnsvis ikke overstige 1,5 m over eksisterende terrengnivå. Terrassert bebyggelse skal vurderes for å oppnå bedre terrengtilpassing. For tomtene 100, 104, 116, 123, 127, 132, 135, 139, 140, 167, 168, 169 samt 198 åpnes for fyllingshøyder inntil 2,5 m.

Byggegrense for hytter er 12m fra senterlinje hovedveg og 8 m/ 6 m fra felles adkomstveg. For eksisterende bebyggelse ved bekk skal eventuelle utvidelser skje i retning vekk fra bekkedraget.

c) Grunnmurshøyder/ Terrasser

Grunnmurshøyde skal ikke overstige 80 cm. Fritidsboligen kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 35 m2.

§ 3.2 Renovasjonsanlegg, BRE

Innenfor område avsatt til renovasjonsanlegg tillates containere for oppsamling av avfall i tråd gjeldende forskrifter.

§ 3.3 Skiløype

Innenfor område avsatt til skiløype tillates fjerning av vegetasjon og enkel tilrettelegging for oppkjøring av løype.

§ 4 VANNFORSYNING OG AVLØP

Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av tilkopling til godkjent avløpsanlegg, jfr utslippstillatelse etter forurensningsforskriften.

Innlagt vann er definert som vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig).
Der det i henhold til godkjent vann og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for vann, tillates ikke etablering av enkeltløsninger.

Drikkevannskilde(r) skal være etablert i samsvart med gjeldende forskrifter, primært som gruppeløsninger, og endelig plassering av borebrønner skal skje i samråd med hydrogeologisk kompetanse.

Avløp for de enkelte hytter og bygg skal tilknyttes fellesanlegg hos Blefjell vann- og avløpsselskap AS i henhold til helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for et større område. Det tillates ikke enkeltløsninger for avløp for ny eller eksisterende bebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensningsloven.
Krav om tilknytning til fellesanlegg gjelder også ved fornyelse av utslippstillatelse og ved oppgradering fra middels standard (gråvann) til høy standard (svartvann).

Alle hytter som ligger innenfor et område med helhetlig felles vann- og avløpsplan omfattes av denne, med mindre planen uttrykkelig sier noe annet.

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

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

Utslipp fra hytter uten innlagt vann, og som ikke går til godkjent avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning.

§ 5 SAMFERDSELSOMRÅDER OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, nr 2

5.1 Privat veg, p_SKV

Hovedadkomstvegen er regulert med 10 meters bredde, maksimalt opparbeidd bredde er 6 m inklusive skulder. Hovedvegtraseen er privat.

5.2 Felles adkomstveg/ parkering, f_SKV

Adkomstveger skal opparbeides med maksimal bredde på henholdsvis 4,0 eller 3,0 meter fra skulder til skulder (reguleringsbredde 8 m eller 6 m).

Felles adkomstveger er felles for grunneiere og de fritidsboliger som er tilknyttet vegen. Vegbygging skal utføres med et minimum av fyllinger og skjæringer, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Ved bygging av vegene kan det gjøres mindre justeringer i forhold til plankartet. Det skal opparbeides plass til 2 biler per fritidsbolig.

Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (maks 4 plasser på hver) på egnede plasser langs adkomstvegene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene. Parkeringsplassene skal anlegges skjermet i terrenget uten vesentlig skjæring eller fylling.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER PBL § 12-5, nr 5

6.1 Fellesbestemmelser

Innenfor områder avsatt til skogbruk og friluftsområder er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løypetraseer med hogst og terrengbearbeidelse i nødvendig bredde. Eksisterende stier skal bevares.

Løypetraseer som er vist på plankartet kan justeres/ fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi en bedre terrengtilpasning ved opparbeidelse.

Der det er nødvendig tillates framføring av ledningsnett for strøm, og etablering av trafo etter avtale med Flesberg Elverk. Ledningsnett for tilknytning til felles vann/ avløpsanlegg tillates gjennom områdene.

6.2 Friluftsområder, LF

Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som skjøtsel – snauhogst tillates ikke.

Mindre bygninger knyttet til vannforsyning tillates etablert i friluftsområdene (inntil 10 m2). Bygningene skal ikke plasseres i konflikt med stier eller løyper, og skal lokaliseres i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrifter.

I friluftsområder i tilknytning til fritidsbebyggelse kan det på egnede områder tillates tilrettelegging for sitteplasser og uteopphold/ grillplass.

6.3 Skogbruk. LSK
Skogsdriften følger lov om skogproduksjon og skogvern. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til fritidsbebyggelse og turstier i planområdet.

§ 7 HENSYNSSONER PBL § 11-8 og 12-6

7.1 Sikringssoner a.1)
Frisiktsone H140_
I frisiktområdet skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Faresoner a.3)
Høyspenningsanlegg H370_
Innenfor område avsatt til fareområde for høyspentledning tillates ikke oppføring av bygninger.

7.3 Båndleggingsområder, d
Bestemmelse til H730_1 – H730_3 (hensynssone d) – båndlagt etter kulturminneloven:
Hensynssone for automatisk fredete kulturminner - tre jernutvinningsplasser Id-236771 (H730_1), Id-236776 (H730_2) og Id-236779 (H730-3) fra yngre jernalder-middelalder (700-1400 e.Kr.). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje, jamfør kulturminneloven § 3. Dette gjelder kulturminneområdet og en sikringssone på 5 meter utenfor kulturminnets yttergrense i henhold til reguleringsplankartet.

7.4 Bestemmelsesområder,
Midlertidig masseuttak, # 1,2
Innenfor områder avsatt til midlertidig masseuttak tillates uttak av masser ned til kotehøyde markert på plankartet. Etter uttak av masser skal områder som er avsatt til friluftsområder tilrettelegges med vekstmasser for etablering av stedegen vegetasjon.

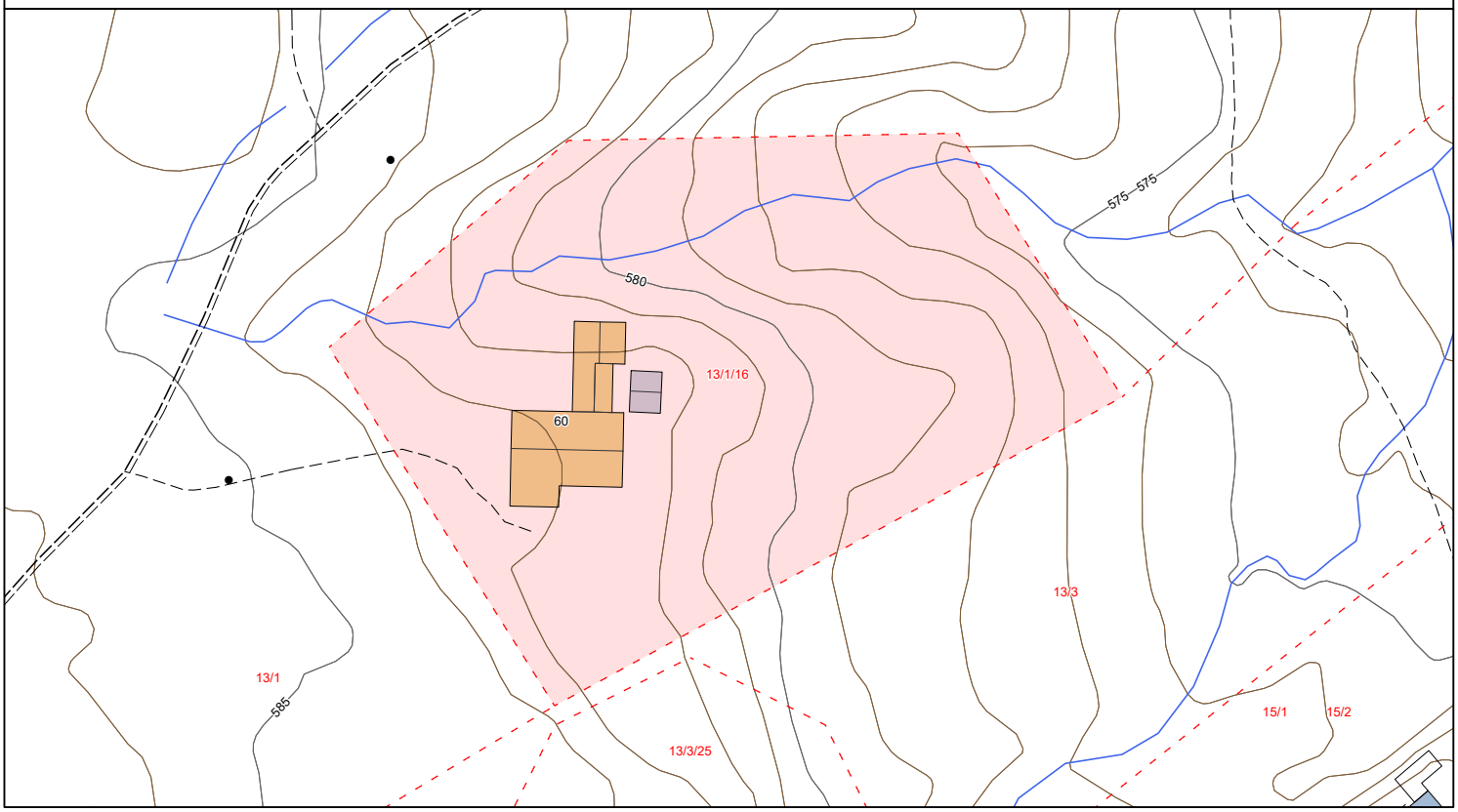
Områdene kan benyttes til anlegg og riggområder under utbygging i området.

Oversiktskart

Adresse: **Sjuvasslivegen 60, 3623 Lampeland**
Gnr/Bnr: **3334/13/1/16/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2533 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.09.2025

N



Matrikkelkart

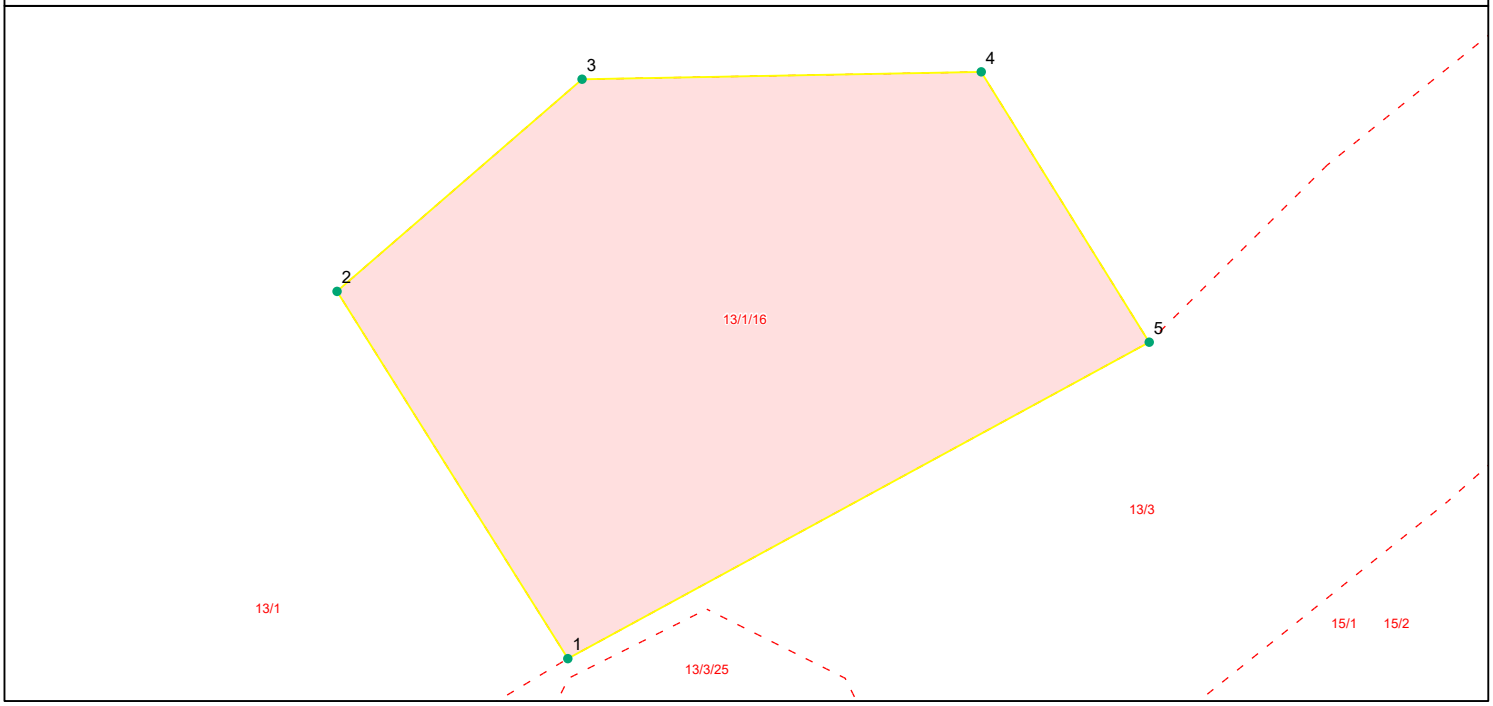
Adresse: **Sjuvasslivegen 60, 3623 Lampeland**
Gnr/Bnr: **3334/13/1/16/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2533 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

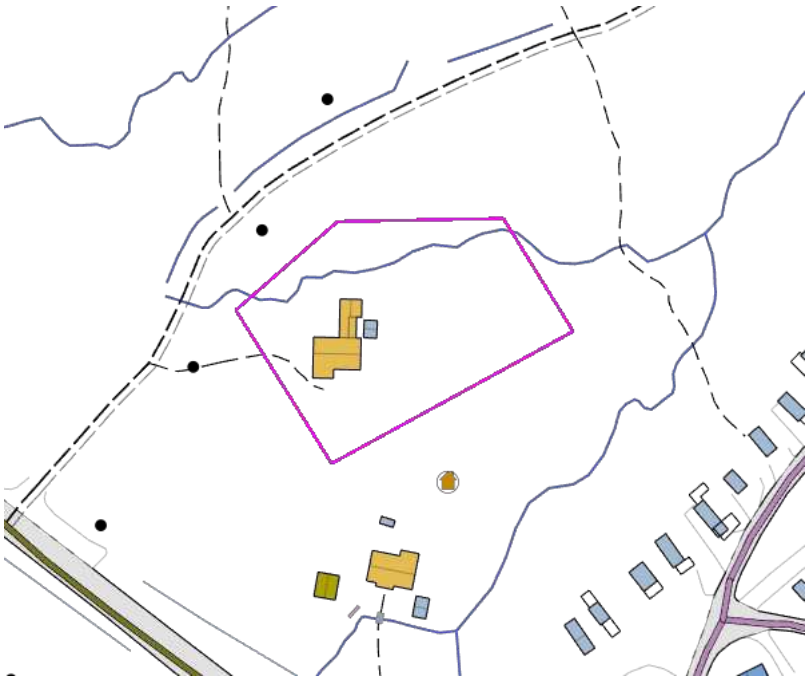


Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2533 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6628947.27	523125.07	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.59	0
2	6628981.61	523103.53	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.31	0
3	6629001.45	523126.4	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.31	0
4	6629002.14	523163.66	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.78	0
5	6628976.86	523179.34	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	61.89	0

Plananalyse for teig av 3334-13/1/16



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

OBS! Analyser kjørt etter 08/11-2022 utelater arealer mindre enn 1 m2

Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 2017002



Planid	2017002
Navn	Vestre Berget
Type	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	15/05/2019
Planregister	Klikk her

Delområder



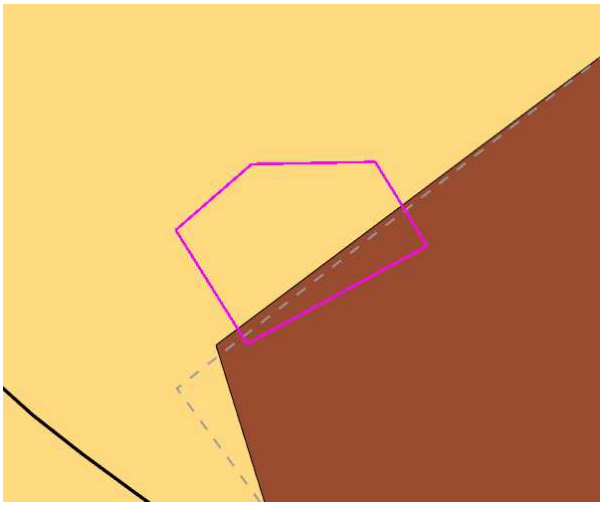
Objtype	Reguleringsplan formålområde
Undertype	1121 - Fritidsbebyggelse - frittliggende
Navn	BFF
Areal	2533.1

Kommuneplan - 2022005



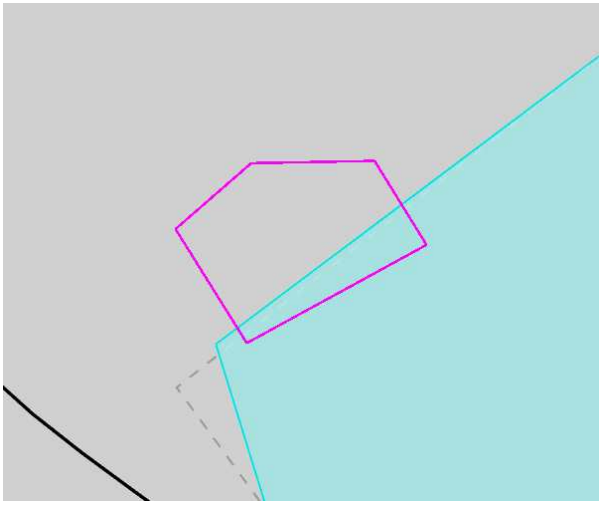
Planid	2022005
Navn	KP_Flesberg
Type	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	25/04/2024
Planregister	Klikk her

Kommuneplan - Kdpl-Blefjell

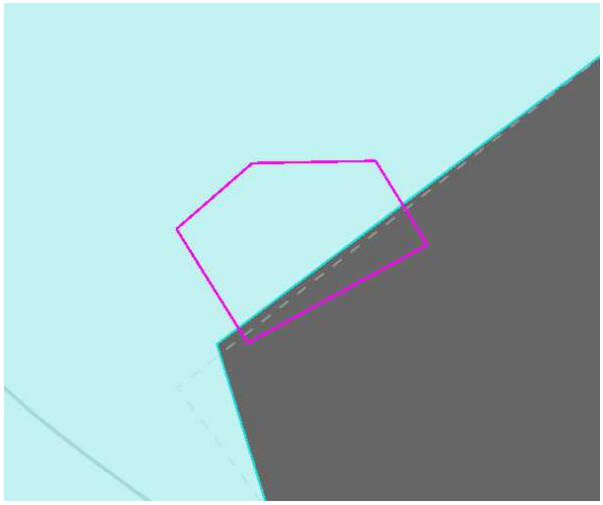


Planid	Kdpl-Blefjell
Navn	Kommunedelplan Blefjell
Type	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	27/06/2005
Planregister	Klikk her

Delområder



Objtype	Kommuneplan arealbruksformål eldre lovverk
Undertype	120 - Senterområde
Navn	-
Areal	609.9
Status	1 - Nåværende



Objtype	Kommuneplan arealbruksformål eldre lovverk
Undertype	140 - Fritidsbebyggelse
Navn	-
Areal	1923.3
Status	1 - Nåværende

Ordre: **81729**

Eiendom: **3334-13/1/16 Andel 0**
Sjuvasslivegen 60
3623 Lampeland

K33340008 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.09.2025 09:19:

Levert til kunde

Hytterenovasjon kr. 2735, brannforebyggende avgift kr. 504,- Eiendomsskatt kr. 2696,-

Ordre: **81729**

Eiendom: **3334-13/1/16 Andel 0**
Sjuvasslivegen 60
3623 Lampeland

K33340007 Restanser og legalpant

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.09.2025 09:19:
Levert til kunde
Kr. 494,58,- - Termin 9

Ordre: **81729**

Eiendom: **3334-13/1/16 Andel 0**
Sjuvasslivegen 60
3623 Lampeland

K33340009 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.09.2025 09:19:
Levert til kunde
ikke dokumenter i arkiv

Ordre: **81729**

Eiendom: **3334-13/1/16 Andel 0**
Sjuvasslivegen 60
3623 Lampeland

K33340003 Godkjente bygningstegninger

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.09.2025 09:51:

Levert til kunde

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv.

Ordre: **81729**

Eiendom: **3334-13/1/16 Andel 0**
Sjuvasslivegen 60
3623 Lampeland

K33340006 Vei, vann og avløpsforhold

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.09.2025 09:19:

Levert til kunde

Ikke tilkoblet kommunalt vann og avløp. Privat vei.

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Roar Bergstrøm
E.C. Dahls Gate 10
7012 TRONDHEIM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2017/644-	ORNA	13/1/16/0	20.09.2017

GNR/BNR 13/1 F16 Vedr. oppføring av anneks

Med referanse til ditt brev; spørsmål vedr bygging av «sovehus», mottatt 04.09.17.

GNR/BNR 13/1 F16 inngår ikke i reguleringsplan. I forhold til arealdelen av kommunedelplanen for Blefjell er 13/1/16 i område avsatt til «Byggeområder» hvor tillatt grad av tomteutnytting er maks. bebygd areal (BYA) = 100 m². Hvorav maks. BYA = 15 m² kan benyttes til uthus eller anneks.

For øvrig følgende begrensninger for uthus/anneks:

- uthus/anneks skal plasseres nær hytten. Maksimalt 10 meter fra hytten
- uthus/anneks kan ha maksimal gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,5 og 3,0 meter

I tilfelle planlagt tiltak ikke bryter med dette skal kommunen motta følgende:

- Blankett 5153 «Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett» utfylt og undertegnet.
- Relevant kartutsnitt fra kommunens kartverk i målestokk 1:1000 med planlagt anneks inntegnet.
- Ett sett tegninger av annekset (plan og fasader). Tegningene skal være fagmessig utførte, og i eksakt målestokk 1:100, eller 1:50. Type taktekking, samt terrenglinjer skal vises på fasadetegningene.
- Blankett 5155 «Opplysninger gitt i nabovarsel» (Gjenpart av nabovarsel) og blankett 5156 «Kvittering for nabovarsel». Varslingen skjer enten ved personlig frammøte eller rekommandert post. Postlagt varslingen er utfylt blankett 5154 «Nabovarsel». Det følger av pbl § 21-3 at naboer og gjenboere skal varsles før søknaden sendes inn. Naboer og gjenboere skal gis en frist på minst 2 uker til å uttale seg etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Uttalelsen sendes til ansvarlig søker/tiltakshaver.

I tilfelle tiltaket bryter med dette da kan du søke kommunen om dispensasjon fra kommuneplanen.

Link til blanketter:
http://www.dibk.no/no/BYGGEREGLER/Byggesoknader/Byggesaksblanketter/

Anneks skal plasseres minst 4 meter inn på egen grunn/festet grunn. Kan plasseres inntil 0,5 meter (takutstikk på egen grunn) fra nabogrense forutsatt skriftlig samtykke fra berørt grunneier.

Med hilsen
Flesberg kommune

Ørn Antonsson
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:
1 Naboliste og situasjonskart
2 BYA og BRA

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00062500	18.09.2025	141250183

Om dokumentet

Ident
1965/1933/26

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dok. nr. 1933- dtf. 19/7 1965 120
(Stempelavgift kr. 65.-)

Kontrakt om leie av hyttetomt

Mellom undertegnede OLAV BERGET, V. BERGET

nedenfor kalt eier OLAV BERGET

og KJELL BERGSTRØM, BETZY KJELSBERGSVEI 30D, OSLO

nedenfor kalt leier KJELL BERGSTRØM

er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg OLAV BERGET

leier til KJELL BERGSTRØM

ei hyttetomt av min eiendom BERGET g. nr. 13 b. nr. 1

i FLESBERG herred, for ei tid av 60 år fra i dag på følgende vilkår:

1. Tomtas areal er etter en av partene i fellesskap foretatt oppmåling ca. 2.800 m², og er beliggende SE BESKRIVELSE PÅ BAKSIDEN

2. Tomtas grenser er avlagt i marka ved fastmerker og tar sin begynnelse ved SE BESKRIVELSE PÅ BAKSIDEN

3. Den årlige omforente leie utgjør kr. 250.- som erlegges forskottsvis og upåkrevd i januar hvert kalenderår, første gang i januar 19

4. Leiebeløpet kan reguleres. Hvis partene ikke blir enige, oppnevner de hver sin mann i en voldgift der lensmannen er oppmann. JFR. PKT. 17

5. De trær som vokser på det bortleide areal disponeres av leieren med de begrensninger som følger av skogoppsynets bestemmelser til enhver tid. Felte trær av gran og furu tilfaller eieren.

6. Leieren har rett til å ha båt og båtfeste etter nærmere avtale i

7. Den under pkt. 6 nevnte rett for leieren presumerer ikke fiskerett, eller andre rettigheter.

8. Leieren har ikke rett til å disponere tomta til andre formål enn forutsatt i denne kontrakt. Det må således ikke drives forretningsvirksomhet som kafé, herberge, feriehjem, e. l., eller utsalgsboder, handel, m. v. Det kan kun oppføres ei hytte på tomta.

9. Kloakk, søppel, avfall o. l. må ikke plaseres slik at det generer naboer og omgivelsene forøvrig, eller forurenser felles vassforsyning eller fiskevatn.

10. På tomta forutsettes oppført vanlig hyttebebyggelse i god arkitektonisk stil — herunder uthus og garasjebebyggelse.

11. Leieren har rett til å nytte de i dag eksisterende veger mot å betale de til enhver tid bestemte avgifter.

12. Leieren har rett til gratis veggrunn i 3,5 m effektiv bredde fra de i pkt. 11 nevnte veger og fram til tomta etter en i marka oppstukket linje. Eieren har ikke rett til å leie bort tomter som ligger nærmere denne tomt enn 8 m.
Veger og kraftledningsgater skal fortrinnsvis anlegges utenfor det bortleide areal. Trær som står på veggrunn og i kraftledningsgater tilfaller grunneieren. Utgifter til hogst av disse trær bekostes av leieren. Skader som måtte bli påført grunn utafor vegbredda under anlegg av vegen, erstattes av leieren. Erstatningen avgjøres i mangel av minnelig overenskomst ved lensmannsskjønn.

13. Hvis det skulle vise seg at andre tomteleiere ønsker å benytte den under pkt. 12 anlagte veg, skal vedkommende ha rett hertil mot å delta med en forholdsvis andel i anleggs- og vedlikeholdsutgifter. Fordelinga av disse utgifter skjer i mangel av minnelig overenskomst ved lensmannsskjønn.

14. Hvis det av helsemessige hensyn blir påkrevd med anlegg av felles vann- og kloakkanlegg i det område hvor tomta er beliggende, plikter leieren å delta med en forholdsmessig andel i anleggsutgiftene. Såvel leier som eier plikter å avstå gratis grunn for disse ledninger og dertil hørende innretninger. Fordelingen av anleggs- og vedlikeholdsutgiftene skjer i mangel av minnelig overenskomst ved lensmannsskjønn.
Tomta kan kun gjerdes inn etter tillatelse av hytteutvalget for Ble.

15. Ved leietidas utløp, eller hvis leieren misligholder denne kontrakt ved ikke å betale den avtalte leie i rett tid, eller på annen måte, har eieren valget mellom å overta bebyggelsen etter takst, eller kreve bebyggelsen fjernet uten søksmål, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9. Eventuell takst avhjemles etter reglene for lensmannsskjønn.

121

16. Omkostningene ved de i denne kontrakt nevnte lensmannsskjønn bæres av leieren, likeens tinglysning av leieavtalen.

17. **Begge parter kan forlange regulering av leien hvert 5. år, hvis det foreligger en oppgang/~~i~~ eller nedgang i den gjennomsnittlige inntekt i industrien på 10% eller mer. Grunnlaget for denne regulering er tabell 276 i Statistisk Årbok for 1961 hvor den totale inntekt for hele industrien er satt til kr. 6.53 for 1. kvartal 1961.**

18. **Leieren har rett til å overdra leieretten i henhold til denne kontrakt samt de på tomten oppførte bygninger. Overdragelse til andre enn arvinger i rett nedstigende linje må godkjennes av eieren.**

19. **Ved leietidens utløp har leieren førsterett til fortsatt å leie tomten i henhold til denne avtale.**

Denne kontrakt kan tinglyses på g. nr. ~~13~~ 1 b. nr. ..... i Flesberg herred.

Oslo
Flesberg ..... den 11. juli. 19.63.

Som leier Leif Bergstrøm

Som eier Olav Berget

Det attesteres at denne kontrakt er underskrevet av eier og leier og at disse er myndige.
D. u. s.

1. vitne Gerhard Bergstrøm

2. vitne Berit Berget

Grense nr. 29 - mellom gnr. 13, bnr. 3 sin andel av Svartholt seter på nordöstre - nordvestre og sörvestre side, og det stykke som samme bruk har fått utlagt som vederlag for vedrett på de motsatte sider - går fra grensemerke (494) i grense nr. 28 med retning 167 g, 22.4 m. til nedsatt stein (498), herfra med retning 76 g, 42.5 m. til kors (499) i jordf. stein, herfra med retning 44 g, 16,3 m. til nedsatt stein (500), herfra med retning 368 g, 20.5 m. til grensemerke (495) i grense nr. 28.

Veier:

På Svartholt skal gnr. 13, bnr. 1, Berget vestre, ha rett til vei over det vederlagsstykke som er utlagt til gnr. 13, bnr. 3, og den vestre kant av veien skal krysse grensen med Löttestad 10 m. nordöst for grensemerke nr. 493.

Grense nr. 28: mellom gnr. 13, bnr. 1. sörvestre-nordvestre og nordöstre side og gnr. 13, bnr. 3 på nordöstre-söröstre- og sörvestre side - går fra grensemerke (138) i grense nr. 9 med retning 362 g, 44.- m. til nedsatt stein (491) og 1.- m. til skiftepunkt (492). Herfra med retning 71 g. 4.7 m. til kors (493) i jordf. stein, 20.1 m. til nedsatt stein (494) og 58.6 m. til nedsatt stein (495). Herfra med retning 57 g. 25.8 m. til nedsatt stein (496) og 22.1 m. til nedsatt stein (497). Herfra med retning 157 g. 30.- m. til grensemerke (135) i grense nr. 8.

Grense nr. 30: mellom gnr. 13, bnr. 1 sin andel av Svartholt seter på östre og söndre side og den skogteig som dette bruk har fra för på vestre og nordre side - går fra grensemerke (494) i grense nr. 28 med retning (367) g., 41,3 m. til kors (503) i berg, herfra med retning 60 g. 28.8 m. til nedsatt stein (502), herfra med retning 100 g., 39 m. til kors (503) i jordfast stein, herfra med retning 118 g. 34.6 m. til grensemerke (496) i grense nr. 28.

Ovennevnte grensebeskrivelse er i h.t. jordskifte, tgl. 25/2-1961. Efter ovennevnte er tomtegrensene således:

58.6 m. til nedsatt stein (495), herfra med retning 57 g, 25.8 m. til nedsatt stein (496). Fra grensemerke (494) i grense nr. 28 med retning 367 g, 41.3 m. til kors (503) i berg, herfra med retning 60 g, 28.8 m. til nedsatt stein (502), herfra med retning 100 g, 39.- m. til kors (503) i jordfast stein, herfra med retning 118 g, 34.6 m. til grensemerke (496) i grense nr. 28.

Fiesberg og Oslo i juli 1965.

Bustad Aktietrykkeri - Kongsberg

Notater