

A photograph of a traditional wooden cabin with a snow-covered roof and two chimneys. The cabin is surrounded by deep snowdrifts and snow-laden trees. The scene is set in a winter landscape under a clear blue sky. The cabin has dark wood siding and white window frames. The number '263' is visible on the wall. The foreground shows ski tracks in the snow.

aktiv.

Ljøsheim 263, 2610 MESNALI

Tømmerhytte med usjenert og solrik beliggenhet. 1 km til Hygga Fjellkro. 50 m til skiløype. Innlagt strøm.



Eiendomsmegler

Thomas Granberg

Mobil 913 05 873

E-post thomas.granberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 54 140,-
Total ink omk.: Kr 2 044 140,-
Årlig festeavgift: Kr 8 810,-
Selger: Eli Antonsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 61/79 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 527, bnr. 1
Fnr.: 1336
Oppdragsnr.: 1214260019

Tømmerhytte med usjenert og solrik beliggenhet. 1 km til Hygga Fjellkro.

Eiendommen ligger sentralt til på Ljøsheim, omtrent 1 km fra Hygga Fjellkro. Særdeles usjenert beliggenhet langs en liten blindveg(Elgpiggvegen) og god avstand til nabohytter. Åpent og solrikt, med terrasse vendt mot vest. Fra terrassen er det utsikt over foranliggende landskap. 50 meter til skiløype, og med et fantastisk løypenettverk er Ljøsheim et paradis for friluftsentusiaster. Løypeforbindelse til bl.a. Birkebeinerløypa og mot Sjusjøen.

Hytta er oppsatt i tømmer ca 1946. I 2004 ble hytta tilbygget med bad, samt at eksisterende yttervegger ble påforet med 100 mm etterisolering, vindsperre og ny utvendig panel utenpå den eksisterende tømmerkassa. Yttertak fra 2007.

Hytta består av stue, kjøkken, bad, gang og to soverom. Det er også et romslig uthus med ekstra lagringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	83
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 27 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Bad, kjøkken, stue, 2 ganger og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Gang, toalettrom, bod og soverom

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt som er relativt flat. Gruset gårds plass og parkering. For øvrig består tomten av lyng og enkelte trær. Deler av tomten er også inngjerdet.

Bortfester er Pihl AS. Årlig festeavgift utgjør kr 8.810,-. Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Ingen regulering ved eierskifte. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 og i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse.

Punktfestet tomt. Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfesters/ grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget. I festekontrakten er arealet oppgitt å være 2 dekar. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av

festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Årlig festeavgift

Kr 8 810

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 04.04.2035 og krav om innløsning må da fremsettes innen 04.04.2034.

Bortfesteres transportgebyr

Kr 3 000

Beliggenhet

Hytta ligger sentralt til på Ljøsheim, omtrent 1 km fra Hygga Fjellkro. Særdeles usjenert beliggenhet langs en liten blindveg (Elgpiggvegen) og god avstand til nabohytter. Åpent og solrikt med terrasse vendt mot vest. Fra terrassen er det utsikt over foranliggende landskap. 50 meter til skiløype, og med et fantastisk løypenettverk er Ljøsheim et paradiset for friluftsentusiaster. Løypeforbindelse til bl.a. Birkebeinerløypa og mot Sjusjøen. På sommeren kan man ta på seg turskoene og utforske villmarka til fots. Flott villmarksterreng med utallige stier. Gode fiske- og jaktmuligheter i umiddelbar nærhet.

Enten du leter etter en avslappende helgeferie eller et sted å koble av og komme nærmere naturen, er Ljøsheim 263 det ideelle tilfluktsstedet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takstgruppen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1946. Bygningen er fundamentert på en støpt grunnmur og ringmur med kryperom. For terrassene er det benyttet blokker direkte på grunn og fundamenter av betong. Ytterveggene består av en trekonstruksjon, som senere er påført med etterisolering, vindsperre og ny utvendig panel utenpå den eksisterende tømmerkassen. Takkonstruksjonen er et mønet skråtak i tre med kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket er tekket med metallplater av typen Decra, lagt på lekter over et eksisterende papptak som fungerer som undertak.

Et tilhørende uthus er oppført med grunnmur i betong, yttervegger og mønet skråtak i trekonstruksjon. Det har etasjeskiller med trebjelkelag, stående utvendig trekledning og takteking med metallplater. Takrenner, beslag og vindski er i metall og tre. Vinduer og ytterdør er i tre med 2-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Eldre teking er brukt som undertak. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Snødekt takteking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Nedløp og beslag

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

Takrenne er noe bøyd, sannsynligvis etter snøras. Snødekte beslag og takrenner.

Bulker på nedløp og takrenner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Laftede vegger som er innkledd har normalt råteskader i større eller mindre grad, veggene er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Rim på undertak. Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er delvis innsisert fra luke og lyst med lommelykt. Store deler av takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlig misfarging. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor etter treskadeinsekter, ukjent omfang. Ved stikktakning med syl kom det ut boremel.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Kondensmerker på enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i rekkverk. Snødekte overflater. Behov for vedlikehold. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det kan slå ned igjen røyk i hytta ved mye snø og is rundt pipehatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Krypkjeller

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Tilgjengelig del av kryperom under kjøkkenlem ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Resten av kryperom har ikke tilkomst, inspeksjon er derfor ikke mulig. Klima i krypekjellere varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Innvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Trappen til ikke måleverdig areal tilfredsstiller ikke personsikkerhet i forhold til bruk, se <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14>. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakt anbefales montert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Veggventil er anbefalt på soverom. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Snødekt mur er ikke synlig på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Terrengforhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Snødekt terreng. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Kun avløp for gråvann.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

En del skjevheter i etasjeskiller. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Lav høyde til terreng, gir økt risiko for skade. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

- Våtrom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gjør oppmerksom på at deler av rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Beskrivelse av byggemåte og tilstandsgrader er hentet fra tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Nils Petter Strøm, 2004 (faglært). 2007 (ufaglært).

Beskrivelse: Oppretting, etterisolering 100mm, vindsperre og ny utvendig panel utenpå eksisterende tømmerkasse. Nye vinduer i alle rom, nye ytterdører. Nytt stålplatetak, Decra. Opplektet og utluftet over tak. Eksisterende papptak ligger som undertak på taktro av tre. Nye pipehatter og beslag.

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

Ja

Beskrivelse: Et lite punktert felt i vindu på ytterdør.

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

Ja

Firmanavn: Nils Petter Strøm, 2004 (faglært).

Beskrivelse: Oppsetting av annek; wc, soverom og bodplass /vedskjul.

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

Ja

Beskrivelse: Rekkverk på terrassen heller utover grunnet egenvekt og snø. Dør på hovedsoverom lar seg ikke lukke, gulv på kjøkken heller mot gavlvegg, siste 2 meter.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2014.

Beskrivelse: Mus i kjellerrom. Ingen skader, fanget i musefelle.

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

Ja

Firmanavn: Murerfirma Kjell Syversen as, 2022 (faglært).

Beskrivelse: Pålegg om utbedring etter tilsyn i 2022, ventil i skorstein.

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

Ja

Firmanavn: Byggesøkt og godkjent.

Beskrivelse: Inngangsparti og bad/gang tilbygd til eksisterende hytte. Vinterhage og vedskjul revet. Anneks etablert.

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

Ja

Beskrivelse: Justering av tomtefesteavtale hvert 5. år.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Hytta består av bad, kjøkken, stue, 2 ganger og 2 soverom.

Uthus:

Gang, toalettrom, boder. En av rommene er innredet som et soverom. Men rommet er ikke godkjent til varig opphold(boligens hoveddel) Se mer info på punktet "Ferdigattest/brukstillatelse".

Standard

Hytta er godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig. Men en enkel standard med noe behov for vedlikehold. Praktisk planløsning og arealutnyttelse.

Kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2004 i tre med profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenkum og kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Badrommet ble etablert i 2004 med gulvbelegg, panelplater på veggene og panel i

himling. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjkabinett og biotoalett.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak tregulv og belegg.

Vegger: I hovedsak tømmer og panel.

Himling: I hovedsak panel.

El-anlegg med automatsikringer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken, følger med i kjøpet.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført på bygningsmassen:

2022:

- Rehabiliterert begge piper med skorsteinsforing. Murt igjen ventil og montert ny ovn.

2018:

- Opplegg nytt lampepunkt taklampe.

2015:

- Varmtvannstanken er på ca. 30 liter fra 2015.

2007:

- Nytt stålplatetak, Decra. Opplektet og utluftet over tak. Eksisterende papptak ligger som undertak på taktro av tre. Nye pipehatter og beslag.

2004:

- Bad påbygd.
- Kjøkkeninnredning.
- Nye vinduer i alle rom, nye ytterdører.
- Oppretting, etterisolering 100mm, vindsperre og ny utvendig panel utenpå eksisterende tømmerkasse.
- Oppsetting av uthus med utedo, soverom og bodplass/vedskjul.

2002:

- El-anlegg nyinstallert ved påkobling av strøm.
- Vann- avløpsledninger gravd på dugnad under tilbygg av bad.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Feiling ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2025, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2045.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring. Vedovn på stue og kjøkken. For øvrig panelovner.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 000 (Transportgebyr bortfester)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

54 140 (Omkostninger totalt)

71 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 044 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 061 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 063 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 986 for år 2025

Eiendomsskatt

Kr 3 629 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for 2024 var på kr 106.448,-.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 527, bruksnummer 1, festenummer 1336 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3411/527/1/1336:

04.04.1975 - Dokumentnr: 2222 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 450

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BEST. OM OVERDRAGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse for hytta er i samsvar med dagens bruk.

I byggetegningene er uthuset byggemeldt som et uthus(boligens tilleggsdel). Et av rommene i uthuset er innredet som et soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold

(boligens hoveddel).

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg over grunneier vegnett. Bom med betaling for passeringer. I tillegg må hytteeierne betale for brøyting og vedlikehold av Elgpiggvegen, kr 1.774,- pt for 2026. Avkjøringen inn til hytta må vedlikeholdes av eieren selv. Snøbrøyting av innkjøring og gårdsplass kan bestilles.

Hytta har ikke innlagt vann. Vann må bæres inn. 200 meter til vannpost. Kroner 877,- pt for 2026 må betales i brukerbetaling for vannet. Varmtvannsbereder på ca 30 liter fra 2015. Kun varmt vann på badet.

Gråvann til terreng. Biotoalett i hytta, og uto i uthuset.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan LJØSHEIM (plan-ID 1999052640527). Dette er en eldre reguleringsplan, og eiendommens formål er fritidsbebyggelse.. 26.05.1999. Hytta grenser mot fritidsbebyggelse mot sør og nord, friluftsområde mot vest, og veg og friluftsområde mot øst.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2025-2040, med ikrafttredelse 22.10.2025. Et delareal på 90 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende, med områdenavn 10.3 Bestemmelsesområde Ringsakerfjellet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,3 % av salgssummen, minimum kr 45 900,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 22.750,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.945,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Thomas Granberg
Eiendomsmegler
thomas.granberg@aktiv.no
Tlf: 913 05 873

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Granberg
Eiendomsmegler
thomas.granberg@aktiv.no
Tlf: 913 05 873

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

16.03.2026



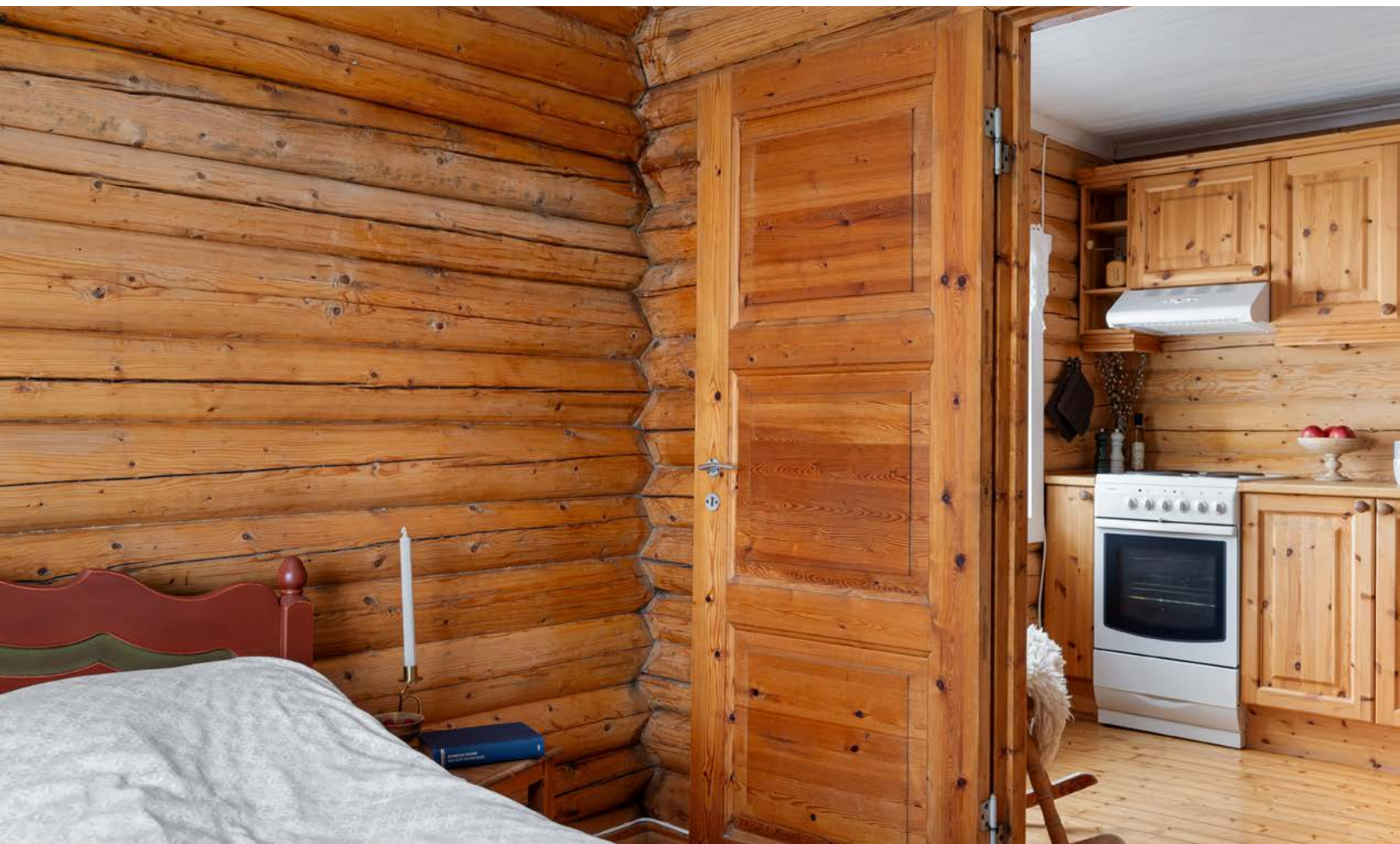
















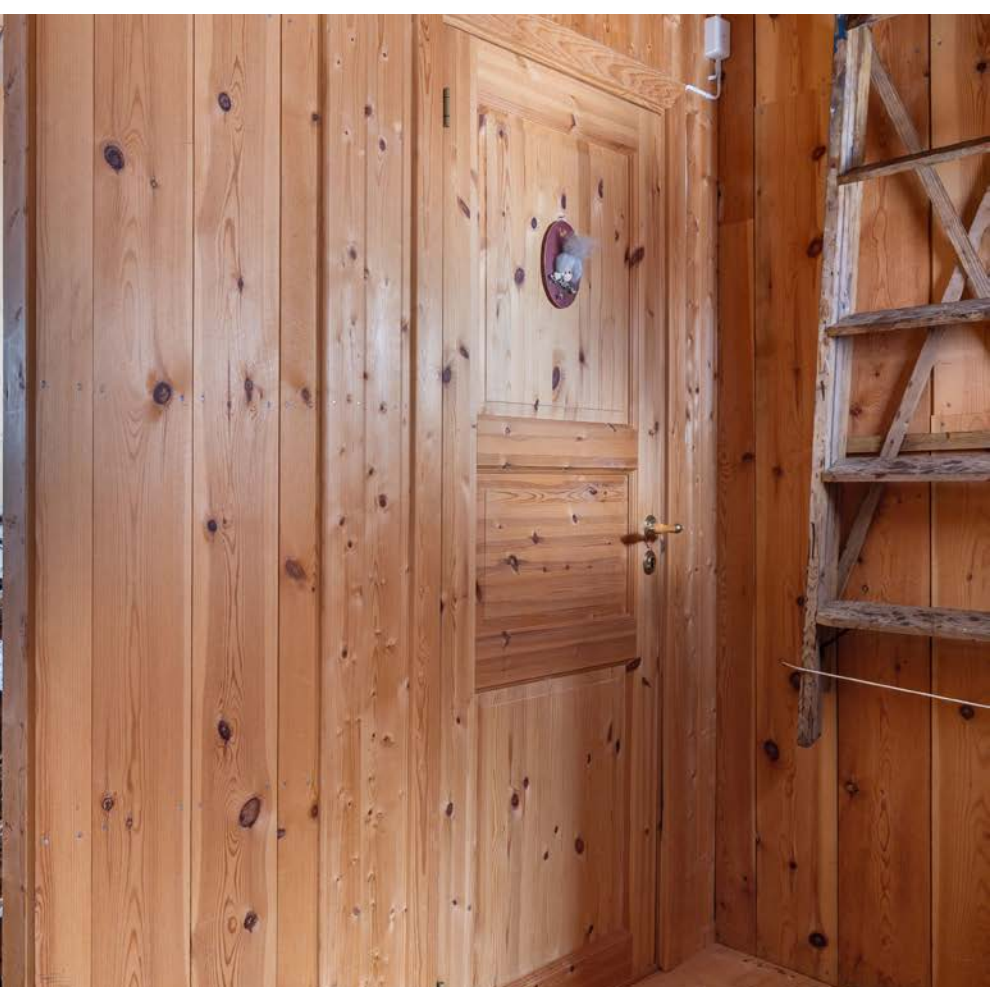












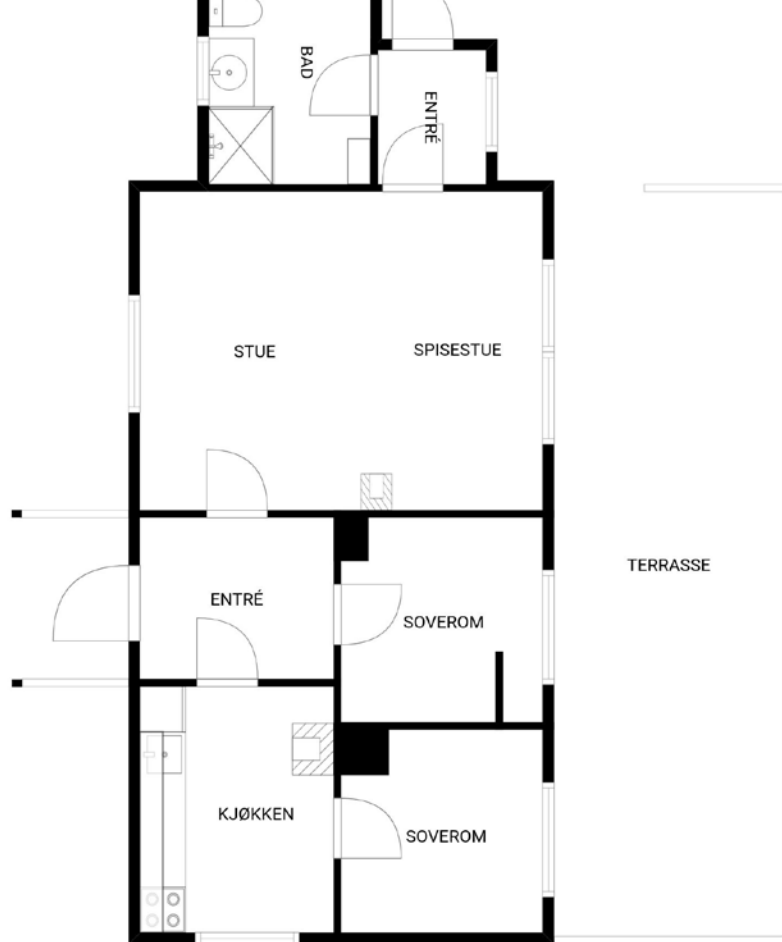












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ljøsheim 263 , 2610 MESNALI

 RINGSAKER kommune

 gnr. 527, bnr. 1, fnr. 1336

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 21840-2339

Referansenummer: MK6580

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Hytta har en fin beliggenhet på Ljøsheim ca. 1 km unna Hygga. Herfra har du tilgang på et fantastisk løypenett på vinteren og et flott villmarksterreng om sommeren. Det er ca. 24 km ned til Næroset og ca. 22 km til Kiwi på Sjusjøen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i tre. Luftespalter ved raft. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse mot vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot anneks:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Tregulv. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:

Tømmer. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt ringmur med kryperom. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen. Trapp i trekonstruksjon til kryperom under deler av kjøkken. Tredører. Murte piper.

Antall ildsteder i boligen:

2

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Biotoalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast. Metall.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter fra 2015.

Oppvarming består av:

Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Ildsted og panelovn.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng. Støpt grunnmur.

Punktfestet tomt som er flat.

Det er ikke innlagt vann.

Gråvann til terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Ingen ytterligere kommentarer.

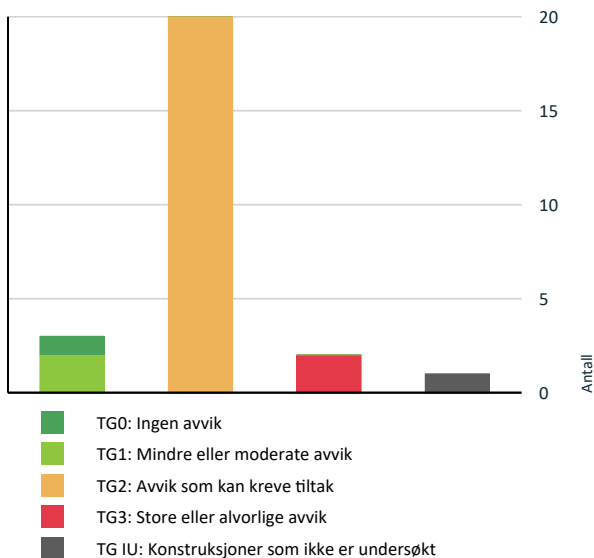
Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

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

Ingen ytterligere kommentarer.

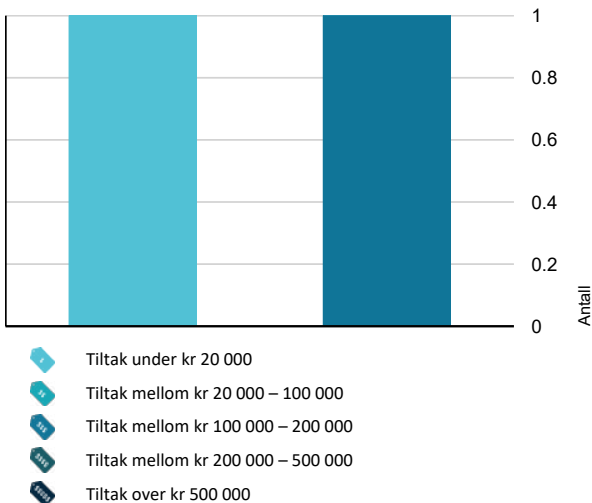
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

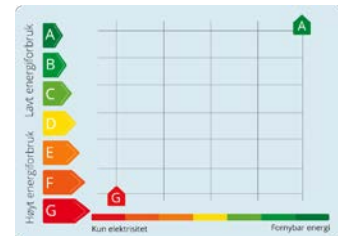
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1946

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Boligen er ca. 80 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har eldre bygningsdeler som krever tiltak. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Tilbygg / modernisering

2002	Utført av firma.	El-anlegg nyinstallert ved påkobling av strøm.
2002	Utført som egeninnsats.	Vann- avløpsledninger gravd på dugnad under tilbygg av bad.
2004	Utført av firma.	Bad påbygd.
2004	Utført som egeninnsats.	Kjøkkeninnredning.
2004	Utført av firma.	Oppretting, etterisolering 100mm, vindsperre og ny utvendig panel utenpå eksisterende tømmerkasse. Nye vinduer i alle rom, nye ytterdører.
2004	Utført av firma.	Oppsetting av annek; wc, soverom og bodplass/vedskjul.
2007	Utført av firma.	Nytt stålplatetak, Decra. Opplektet og utluftet over tak. Eksisterende papptak ligger som undertak på taktro av tre. Nye pipehatter og beslag.
2022	Utført av firma.	Rehabilitert begge piper med skorsteinsforing. Murt igjen ventil og montert ny ovn.
(Opplysninger over er gitt av selger)		

UTVENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av metallplater.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre tekking er brukt som undertak. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Snødekt takteking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av takteking og undertak når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Dersom nødvendige tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller ytterligere skader på underliggende konstruksjoner, noe som vil medføre økte utbedringskostnader.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

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

Takrenne er noe bøyd, sannsynligvis etter snøras. Snødekte beslag og takrenner. Bulker på nedløp og takrenner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser når snøen er fjernet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Utbedring eller utskifting av bøyde og bulkede takrenner bør vurderes for å sikre god funksjon og hindre vannskader på bygningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på fasade og grunnmur, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon.

Det tas spesifikt forbehold om at nedre del av bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Laftede vegger som er innkledd har normalt råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre supplerende undersøkelser av veggkonstruksjonen når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Dersom slike undersøkelser ikke utføres, er det økt risiko for at skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelige kostnader ved senere utbedring.



Oversiktsbilde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønnet skråtak i tre. Luftespalter ved raft. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Rim på undertak. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra luke og lyst med lommelykt. Store deler av takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondenssskader og isdannelser på den kalde årstida. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlig misfarging. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor etter treskadeinsekter, ukjent omfang. Ved stikktakning med syl kom det ut boremel. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste insektene vi finner i hjemmet vårt er helt ufarlige. Plagsomme, men harmløse mot husdyr, boliger og mennesker. Noen insekter derimot, kan gjøre stor skade på bygninger. Noen spiser treverket, mens andre bare bor der. Det anbefales å kontakte fagperson på treskadeinsekter for ytterligere undersøkelser. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere nødvendige tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør det etableres en trygg og lettvinnt atkomst til takkonstruksjonen. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan føre til problemer og følgeskader som oppdemming av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Ytterligere undersøkelser anbefales, da dårlig ventilering og luftlekkasjer kan gi kondenssskader, isdannelser og økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Rim på undertak.



Misfarging rundt pipe.



Spor etter treskadeinsekter.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondensmerker på enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Kondensmerker.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

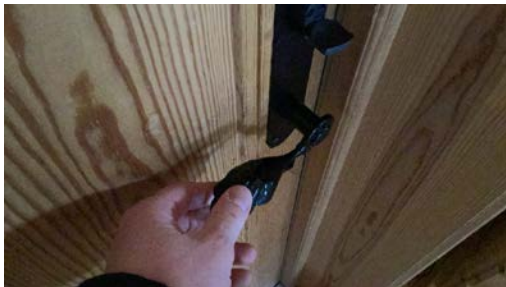
- Det er påvist andre avvik:

Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold. Det bør vurderes utskifting av punktert vindu for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skader. Alderen på vinduene medfører økt risiko for flere punkteringer, noe som kan føre til redusert energieffektivitet og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Noe slark i vrider.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot annekset:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i rekkverk. Snødekte overflater. Behov for vedlikehold. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold/utbedring. Det anbefales å gjennomføre supplerende undersøkelser når snøen er fjernet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Videre bør nødvendige vedlikeholdstiltak og utbedringer av skjevheter i rekkverk og øvrige konstruksjoner utføres for å redusere risikoen for fukt, råte og andre skader, samt for å forlenge bygningsdelens levetid og unngå økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Behov for vedlikehold.



Knekt av bit på stolpe.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Tregulv. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Tømmer. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for noe vedlikehold. Knirk i gulv må påregnes i eldre boliger, og utbedring er normalt ikke nødvendig med mindre det er til vesentlig sjananse. Konsekvensen av knirk er hovedsakelig redusert komfort.



Ved enkel fuktmåling målte jeg tørre verdier.

Selgers opplysning:
Fuktmerker var der når vi kjøpte hytta i 1997.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

En del skjevheter i etasjeskiller. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Lav høyde til terreng, gir økt risiko for skade. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Behov for utbedring/ytterligere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av skjevhetene, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for følgeskader som setningsskader, fuktskader og problemer med dører og vinduer. Skjulte feil kan forekomme grunnet alder og begrenset innsyn til konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Helningsavvik på 35 mm ble målt på kjøkken.

! TG 2 Pipe og ildsted

Murte piper.

Antall ildsteder i boligen:
2

Selgers opplysning:

Det kan legges seg is ved pipehatt som gjør at røyk kan slå ned igjen i hytta.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det kan slå ned igjen røyk i hytta ved mye snø og is rundt pipehatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

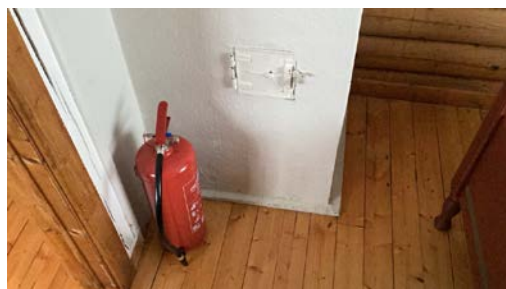
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avviket bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre tilbakeslag av røyk ved snø og isdannelse rundt pipehatten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for røykinnmengning i boligen, noe som kan medføre helseskader og redusert brannsikkerhet.



Sotluke i gang.



Sotluke på soverom.

! TG 2 Krypjkjeller

Tilstandsrapport

Støpt ringmur med kryperom. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen.

Vurdering av avvik:

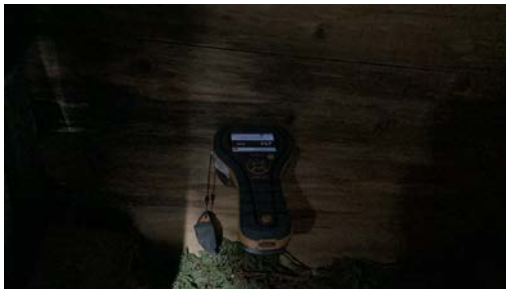
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Tilgjengelig del av kryperom under kjøkkenlem ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Resten av kryperom har ikke tilkomst, inspeksjon er derfor ikke mulig. Klima i krypekjeller varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utbedring. Det bør etableres bedre inspeksjonsmuligheter til hele krypkjelleren for å kunne vurdere tilstanden på skjulte konstruksjoner. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales for å oppdage eventuelle fukt- og råteskader tidlig, da manglende tilkomst og høy alder øker risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt i trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon til kryperom under deler av kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til ikke måleverdig areal tilfredsstiller ikke personsikkerhet i forhold til bruk, se <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14>. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Biotoalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gjør oppmerksom på at deler av rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil fortsette og bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk. For at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk, må hele våtrommet oppgraderes. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående:

Tilstandsrapport

Komfyr. Kjøleskap.

Forenklet anlegg på vann og avløp kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakt anbefales montert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten. På grunn av alder og utilgjengelige områder bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller feil, da det er økt risiko for skjulte mangler som kan medføre kostnader ved fremtidig utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften ikke som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller reparasjon av avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Forenklet anlegg i forbindelse med bad og kjøkken.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:

Vann må fraktes til hytta i kanner da det ikke er innlagt vann.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rørenes tilstand bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter, da høy alder og skjulte føringer øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Ved renovering bør utskifting vurderes for å redusere risiko for vannskader og funksjonssvikt.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondens på innerrutas inside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Veggventil er anbefalt på soverom. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil på soverom for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs. Dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet kan føre til kondens, som igjen kan gi økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter fra 2015.



Varmtvannsbereder på bad.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:

Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Ildsted og panelovn.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

25.02.1018:

Opplegg nytt lampekuppl taklampe.

Inntak og sikringsskap

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

Ja På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg. På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap på bad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

Det tas spesifikt forbehold om at terreng var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser når bygningsdelen er fullt tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Dersom dette ikke gjøres, kan det medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte kostnader for utbedring og risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Snødekt mur er ikke synlig på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av grunnmuren når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skjulte feil kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring og redusert levetid på konstruksjonen.

1 TG 2 Terrengforhold

Punktfestet tomt som er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Snødekt terreng. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt vann. Gråvann til terreng. Utslipp av gråvann fra fritidsbolig uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller vil imidlertid gråvann kunne inneholde forurensning av en slik karakter at terskelen i forurensningsloven er overskredet. Dette anbefales undersøkt, da utslippet varierer med bruken av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Kun avløp for gråvann.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke gråvannsutslippet nærmere for å sikre at det ikke medfører forurensning utover tillatt nivå, spesielt siden utslippet kan variere med bruken av fritidsboligen. Alder og skjulte bygningsdeler øker risikoen for skjulte feil og redusert funksjon, noe som kan føre til forurensning eller behov for omfattende utbedringer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonverdier. Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

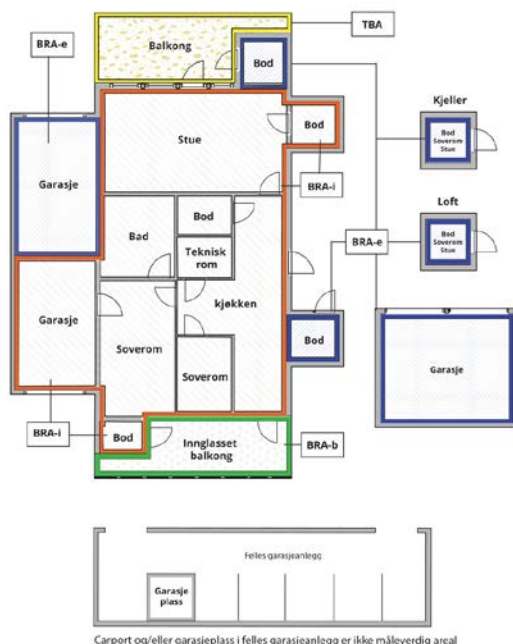
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	61			61	27
SUM	61				27
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, gang 1, gang 2, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,23 m, 2,13 og 2,03 m med skråhimling.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderober er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse mot vest: 23 m²

- Areal terrasse mot anneks: 1 m²

- Areal terrasse ved inngangsparti: 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, toalettrom, bod, soverom	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Petter Wangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	1	1336	0	1000 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ljøsheim 263	18.07.1997	18.07.2027	

Hjemmelshaver

Antonsen Eli

Kommentar

Et punktbeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Opplysning fra Phil AS:

Du har vegrett til å kjøre over Pihlgrunn til hytta, og betaler årlig brukerbetaling for vedlikeholdet på hyttevegen.

Avkjøringen inn til din egen hytte har du selv ansvar for å vedlikeholde.

Regulering

LJØSHEIM

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2024-2040

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2003

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Tregulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Innlagt strøm.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026	Dato for når info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	20.02.2026	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt.	18.07.1997		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	25.02.2018	Opplegg nytt lampepunkt taklampe.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	17.06.2003		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger anneks.	17.06.2003		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	19.02.2026	Fremvist eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eli Antonsen

Boligen

Ljøsheim 263

2610 Mesnali

3411-527/1/1336/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Nils Petter Strøm

Beskrivelse av arbeidet: Oppretting, etterisolering 100mm, vindsperre og ny utvendig panel utenpå eksisterende tømmerkasse. Nye vinduer i alle rom, nye ytterdører. .

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Nytt stålpaltetak, Decra. Opplektet og utluftet over tak. Eksisterende papptak ligger som undertak på taktro av tre. Nye pipehatter og beslag.

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

♦ **Ja**

Et lite punktert felt i vindu på ytterdør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Nils Petter Strøm

Beskrivelse av arbeidet: Oppsetting av anneks; wc, soverom og bodplass /vedskjul.

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

♦ Ja

Rekkverk på terrassen heller utover grunnet egenvekt og snø.

Dør på hovedsoverom lar seg ikke lukke, gulv på kjøkken heller mot gavlvegg, siste 2 meter.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus i kjellerrom. Ingen skader, fanget i musefelle.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Sprekker/overganger i kjellerrom forsøkt tettet med byggeskum, stålull etc for å hindre inntrengelse.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pålegg om utbedring etter tilsyn i 2022, ventil i skorstein.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Murerfirma Kjell Syversen as

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering begge piper med skorsteinsforing. Murt igjen ventil og montert ny ovn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Inngangsparti og bad/gang tilbygd til eksisterende hytte. Vinterhage og vedskjul revet. Anneks etablert

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggesøkt og godkjent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Justering av tomtefesteavtale hvert 5. år

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Dagbok nr. 2222 1975 4/4 ✓
Nord-Hedmark sorenskriverembete*Skupst her med kr. 150,-*

FESTEKONTRAKT

1. Partene og tomta.

Pihlske Sameie som eier av eiendommen Pihlske Sameie g.nr. 527, br.nr. 1 av skyld mark 65,52 i Ringsaker herred fester herved bort til: Arne Dehli,

adr.: 2390 MOELV, født 3/3-1910,

en tomt stor 2 dekar av eiendommen.

Tomta er gitt navnet: _____

og er kartlagt som tomt nr.: 263 på Ljøsheim.

2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta:

Tomta er oppmålt av: J. Nærbøe

og avmerket ved: inngjerding samt jernpåler i hjørnene,

har følgende grenser: mot nord 40 meter

" syd 40 "

" øst 50 "

vest 50 "

Tomten ligger 25 meter vest for Elgpiggveien, regnet fra et punkt i denne som ligger 425 meter nord-vest for veikrysset Fjellveien-Elgpiggveien.

Hytta skal plasseres slik på tomta at pelen med nummerskilt faller innenfor hytta.

3. Festeavgiften.

I årlig avgift erlegges kr. 450,-

Første avgiftsår: 1945.

Avgiften beregnes for kalenderåret og innbetales innen 1. juli.

Det tas forbehold om at festeavgiften hvert 5. år, regnet fra 1/1 1973, skal kunne reguleres under hensyn til endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren og i samsvar med de avgifter som gjelder for nye tomtefester på samme tidspunkt.

Videre tas forbehold om regulering på samme måte ved overdragelse til andre enn ektefelle, og senere for hvert 5. år regnet fra første årsskifte etter overdragelsen.

4. Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften har Sameiet 1. prioritets panterett i de bygninger og andre innretninger som oppføres på tomta.

Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 1 år etter forfall, er Sameiet berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. Retten til underretning og løsningsfrist etter tvangsfullbyrdslovens § 109 frafalles. Likeledes retten til utsettelse av tvangsauksjon etter § 111.

Skulle det av nærværende festekontrakt reise seg noe søksmål, vedtas for meg og likeledes for etterfølgende festere, Ringsaker som rett verne-ting.

5. Festetiden.

Festetiden skal være 60 år. Ved festetidens utløp skal festeren ha rett til å få forlenget kontrakten for nye 60 år såfremt bortfesteren ikke ønsker å overta husene på tomta etter lovlig skjønn.

Ved festets opphør er festeren pliktig til å ta ned de oppførte hus og ryddiggjøre tomta uten søksmål og dom. Unnlater festeren etter pålegg å foreta dette, har Sameiet rett til å besørge dette utført for festerens regning.

6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Ved festekontraktens tinglysing gis den festede tomt særskilt nummer i grunnboken.

Det står festeren fritt å pantsette de oppførte hus med prioritet etter festeavgiften.

Ved overdragelse og fremleie bestemmes:

Ved festerens død går festet over på ektefelle uten videre. Den nye eiers navn blir å oppgi til Sameiet.

Ved frivillig overdragelse til andre enn ektefelle skal overdragelsen anmeldes til Sameiets styre, som innen en frist av 1 måned fra anmeldelsen er mottatt skal ha rett til å inntre i handelen, idet prisen blir å fastsette ved lovlig skjønn. Benyttes ikke denne rett, betraktes overdragelsen som godkjent.

Ved tvangssalg inntre kjøperen i festeretten. Såfremt Sameiet opptrer som byder, skal dets bud approberes såfremt det er like høyt som annet avgitt bud.

Fremleie av husene er tillatt for et tidsrom av inntil 2 år ad gangen. Festeren plikter å vise aktsomhet i valget av fremleier og er ansvarlig for at ro og orden opprettholdes.

Hotell- eller kafévirksomhet kan ikke drives uten Sameiets samtykke.

7. Særlige bestemmelser.

På tomter på 1 dekar er det bare tillatt å bygge en hytte. På større tomter kan Sameiet etter søknad gi tillatelse til bygging av flere hytter, idet disse da blir å plasere etter Sameiets anvisning.

Tomten skal ikke inngjerdes uten etter Sameiets tillatelse.

Festet omfatter ikke jakt- og fiskerett eller vedrett.

Fester må ikke anlegge veier uten Sameiets samtykke.

Fester plikter å sørge for at huset tilfredsstiller rimelige skjønnhetskrav, og at det holdes god orden på tomta og dens omgivelser.

8. Omregulering.

Sameiet har rett til å foreta omregulering av tomta, hvis Sameiet finner det nødvendig av hensyn til nyanlegg eller utbedring av veier. Erstatning gis ved utvidelse av tomta på et annet sted eller i form av nedsettelse av festeavgiften.

9 a. Vann- og kloakkledninger.

Festeren må finne seg i at Sameiet eller andre festere legger vann- og kloakkledninger over tomta mot erstatning for påført skade ved gravingen. Anlegg av brønner og vannledninger utenfor tomta må ikke finne sted uten Sameiets samtykke.

9 b. Fellesanlegg.

Festeren forplikter seg til å delta i utgiftene ved fellesanlegg for vannforsyning, kloakkering, renovasjon og elektrisitetsforsyning, som i fremtiden måtte bli anlagt for vedkommende hytteområde, enten dette skjer etter påbud av offentlig myndighet eller Pihlske Sameie.

**10. Omkostningene ved bortfestingen.**

Festeren bærer utgiftene til oppmerking, måling og kartlegging av tomta, og utgiftene til stempeling og tinglysing av kontrakten, samt utgiftene ved ervervelse av konsesjon.

11. Kontrakten.

Kontrakten er utfylt i 3 eksemplarer, hvorav Sorenskriverkontoret i Nord-Hedmark og hver av partene har fått sitt.

12. Vedtekter.

Festeren må rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter som er fastsatt av offentlige myndigheter og/eller Pihlske Sameie for hyttebygging i Ringsakers fjellområder innen Pihlske Sameie.

13. Spesielle merknader.

Tomten har tidligere vært bortfestet til samme fester, men tidligere festekontrakt var feilaktig utstedt på ett istedetfor 2 dekar.

Denne kontrakt trer istedetfor tinglyst kontrakt feste nr. 1116 u/gnr. 527 br.nr. 1 Pihlske Sameie, som avlyses.

Det attesteres at tomten er bebygget.

Brumunddal, den 4. april 1975.

Som grunneier:

for PIHLSKE SAMEIE
ifølge fullmakt:

PIHLSKE SAMEIE

J. Adlbo

Som fester:

Andersen

Vi bekrefter herved at grunneier og fester har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

Andersen

08.06.28

2380 BR.DAL

Nabolagsprofil

Ljøsheim 263

Høyde over havet

846 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 37 min	🚗
🚗 Mesnali Sjusjøvegen Linje 501, 604	18 min	🚗 17.8 km
🚗 Haugsvehøgda Linje 602, 606	18 min	🚗 18 km

Avstand til byer

Moelv	32 min	🚗
Lillehammer	34 min	🚗
Hamar	53 min	🚗
Oslo	2 t 7 min	🚗

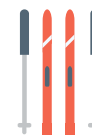
Ladepunkt for el-bil

🚗 Camp Sjusjøen	18 min	🚗
🚗 Kiwi Næroset	23 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 69 m
- 876 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sjusjøen Skisenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

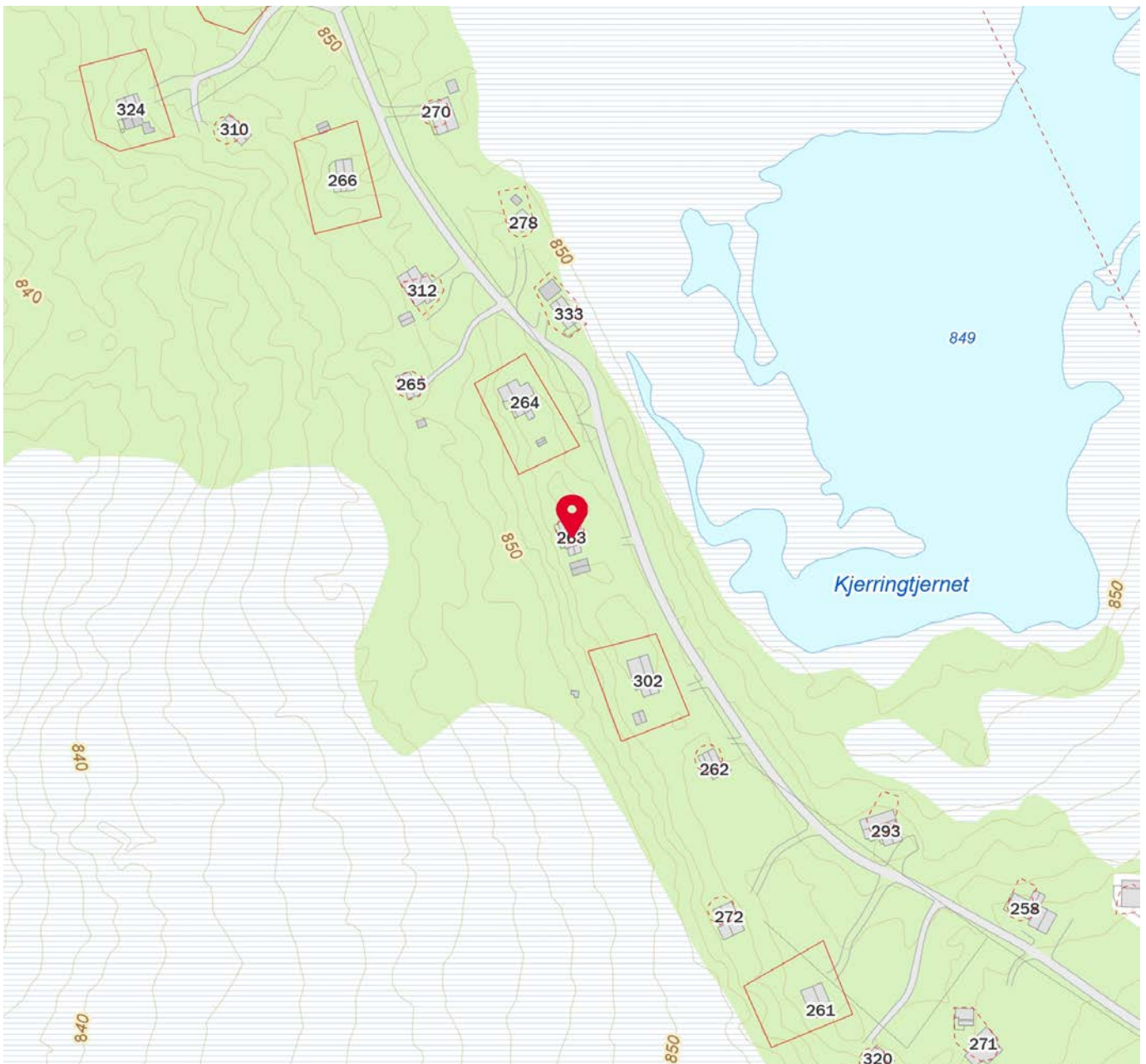
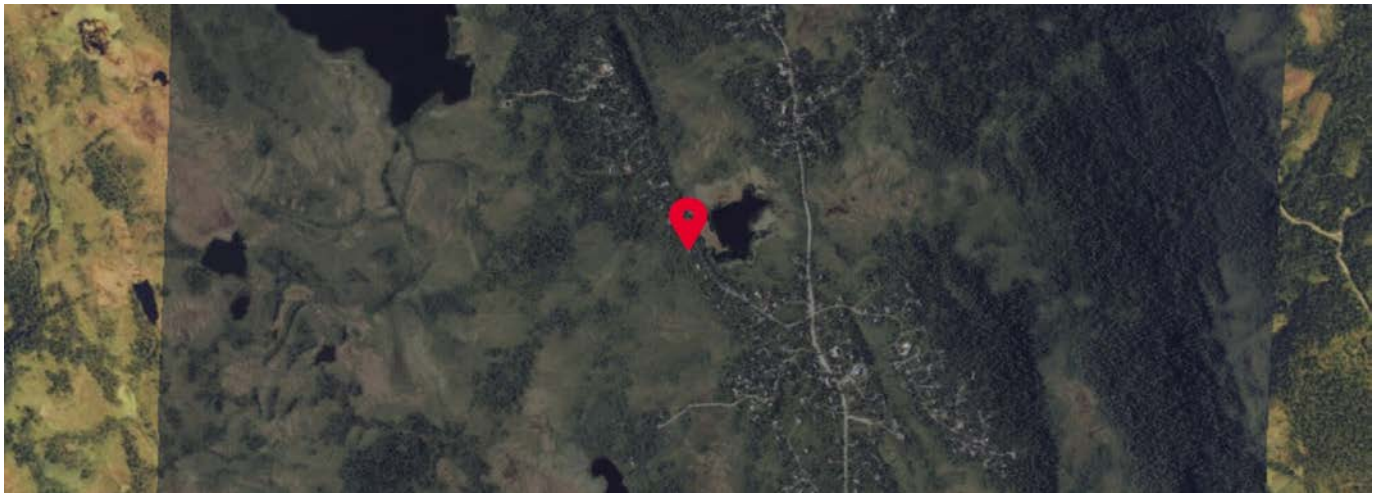
Mesna Islandshest Senter	12 min	🚗
Sjusjøen Rulleskianlegg	19 min	🚗
Sjusjøen Mountain Bike Park	19 min	🚗
Sykkelutleie - Sjusjøen Cafe	20 min	🚗
Sjusjøen Langrennsarena	24 min	🚗
Rømåsen seter	25 min	🚗

Sport

⚽ Åsmarka stadion Fotball, friidrett	19 min	🚗 19.4 km
⚽ Åsen skole Aktivitetshall, ballspill	20 min	🚗 20.1 km
🏊 Tr.vitenskap Performance Sjusjøen	24 min	🚗

Dagligvare

Joker Mesnali Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min	🚗 17.8 km
Kiwi Mesnali	19 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ljøseheim 263
2610 MESNALI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Granberg

Telefon: 913 05 873
E-post: thomas.granberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre