



aktiv.

Måsætervegen 112, 2324 VANG PÅ HEDMARKEN

**Stor hytte med 7 soverom, midt i et
skioldorado. Naturskjønne
omgivelser og nydelig utsikt.**



Eiendomsmegler

Mattis Barmoen Andersen

Mobil 915 13 369

E-post mattis.andersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 87 750,-
Total ink omk.: Kr 3 387 750,-
Selger: Bjørn Terje Eriksrud
Toril Sollien

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 177/196 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 202, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1214250092

Stor hytte med 7 soverom, midt i et skioldorado. Naturskjønne omgivelser og nydelig utsikt.

Hytte på 177 kvm med 7 soverom, beliggende i vakre Vang Almenning. Perfekt for å skape gode minner med storfamilien eller venner. Her kan du nyte utsikten helt for deg selv, og gå etter lukta til nærmeste kanelbolleservering. Fra sofaen foran peisen kan du følge med på soloppganger og solnedganger. Om vinteren kan du studere nattens nye harespor før du selv nyter nypreppa skispor. Du kan gå veldig kort - eller mil etter mil. Garantert uten kø. Lysløype rett forbi hytta, og milevis med preparerte skiløyper. Kun 7 km til Gåsbu skiarena. Hedmarksvidda er kjent for å ha stabile og snørike vintre. Tre serveringshytter i nærområdet (1 km, 3 km og 7 km). Akebakke for de minste rett utenfor døra. Om sommeren kan du sykle eller gå turer, gå på jakt eller fiske, plukke blåbær eller multe.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	91
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, Teknisk rom, Kjøkken, Stue

BRA-e: 19 m² Utvendig bod 1, Utvendig bod 2

2. etasje

BRA-i: 96 m² Bad, Gang, Gang 2, Gang 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,31 m. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,49 m. Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

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 bortfesteres/ grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Vang Almønning. Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1981. Årlig festeavgift utgjør idag kr. 2.675,- men vil økes til kr 5.600,- ved salg. Årlig serviceavgift utgjør kr 942,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester. Festeavgiften reguleres hvert 10 år eller ved salg. Neste regulering av festeavgiften vil skje ved salg.

Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfestelovens § 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.

Beliggenhet

Hytta på Måsætervegen 112 ligger idyllisk til i Vang Almønning, vakkert plassert høyt til fjells med vidstrakt utsikt og fredelig beliggenhet. Her får du virkelig følelsen av å være alene i naturen – eiendommen ligger helt for seg selv, uten naboer i umiddelbar nærhet. Stillheten og roen du opplever her, gjør dette til et perfekt fristed fra hverdagen.

Fra hytta har du umiddelbar tilgang til et fantastisk løypenett vinterstid, med milevis av preparerte skiløyper rett utenfor døren. Om sommeren fører vei helt frem til hytta, noe som gjør den lett tilgjengelig hele året. Beliggenheten kombinerer praktisk tilgjengelighet med ekte høyfjellsideyll – et unikt utgangspunkt for turer, jakt, fiske og naturopplevelser året rundt.

Nærmeste ladepunkt er P-plassen på Gåsbu, 7 km fra hytta.

Adkomst

På sommeren er det vei helt frem til hytta. Denne stenges om vinteren ettersom den er i bruk som lysløype (ski).

Bygningssakkyndig

Kristian Langstrand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggeår 1960: Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalte i raft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betongblokker.

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.06.2025, utført av Kontur Takst ved Kristian Langstrand.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Nedløp og beslag: Frostspreng på takrennenedløp. Takrenner har blitt bøyd.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng
- Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget.
- Overflater: Slitasje på overflater flere steder
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv i uthus.
- Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.
- Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

- Sluk, membran og tettesjikt: Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

- Vannledninger: Det er irr på rør.

- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Rørøpplegg bærer noe preg av egeninnsats

- Elektrisk anlegg.

- Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold" i rapporten.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen har privat vannforsyning. Gråvann til terreng.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

- Ja, kun av faglært: 1) Skiftet til ny varmtvannsbereder i november 2021. 2) Satt inn reserve vanntank hvis brønn går tom. Satt inn februar 2023. Arbeid utført av: Ottestad Rørservice.

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

- Ja, kun av faglært: Liten sprekk i mutter til vannpumpe. Meldt som forsikringsskade. Liten vannskade. Etter reparasjon ble gulv kontrollert mot evt fukt av forsikringsselskapet. Ingen funn. Arbeid utført av: Ottestad Rørservice.

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

- Ja, Noe fukt gjennom yttertak ved pipe etter overtakelse i 2017. Midlertidig tettet med tettemidler. I 2023 ble det lagt nytt yttertak (shingel) på både uthus og hyttetak.

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

- Ja. Sprekk i mur i uthus. Gammel skade. Dette ble utbedret i 2008 med ny drenering lang nord, øst og vestsida. Ingen ytterligere skade etter det.

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

- Ja. Mus kan komme inn i uthuset. Har tatt noen få i musefelle. I selve hytta har det ikke kommet inn mus. Det anser jeg som umulig slik hytta nå er ombygget.

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

- Ja, kun av faglært. 1) Skiftet ut deler av el-anlegget og satt inn flere nye kurser. Ny kurs til varmepumpe og egen kurs til komfyr. 2) Montert varmepumpe. Arbeid utført av: Storhamar elektro AS

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: To nye pipebeslag laget av Kluge AS Egeninnsats på legging av nytt shingeltak på både hytte og uthus. I tillegg er all gammel isolasjon (flis. 120 sekker) på loft tatt ut og erstattet med 10cm + 20 cm glava over hele loftet. Loftet er ekstra ventilert i taktro på langside og ventiler i begge gavler. Arbeid utført av: Kluge AS

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

- Ja. Når hytta ble bygget i 1960/61 ble det lagt inn vann fra egen brønn i hytta. Den gang var det tillatt. (Dette tillates ikke i dag, men om endring kan pålegges vet jeg ikke). Tilsvarende for utslipp. Utslipp går til morenegrunn. Det er ingen bekker, vannkilder eller annet som kan bli forurensset av utslipp nær hytta.

Innhold

Eiendommen består av hytte og tilbygget uthus.

Selve fritidsboligen går over 2 plan og inneholder:

1. Etasje: Entré, Teknisk rom, Kjøkken, Stue
2. Etasje: Bad, Gang, Gang 2, Gang 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7

Standard

Velkommen til Måsætervegen 112 – en stor og innholdsrik hytte med fantastisk beliggenhet i vakre Vang Almenning. Med et bruksareal på hele 177 kvm fordelt over to etasjer, samt et praktisk tilbygg med to boder og hele 7 soverom, er dette en fritidsbolig som virkelig byr på plass og komfort. Her ligger alt til rette for gode opplevelser, enten du kommer med storfamilien, inviterer venner til fjells,.

Hytta har en gjennomtenkt planløsning med hovedoppholdssonene i 1. etasje. Her finner du en romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter – et naturlig samlingspunkt for avslapning, peiskos og hyggelige måltider. Kjøkkenet er praktisk innredet med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate. Det er kjøkkenkum, integrert oppvaskmaskin, samt plass til frittstående komfyr, kjøleskap og kjøkkenvifte med avtrekk. Fliser og belysning over benkeplaten gir både stil og funksjonalitet. I tillegg har etasjen en entré og et teknisk rom.

I 2. etasje ligger boligens private sone med hele syv soverom – alle fordelt på en praktisk og luftig planløsning med tre ganger som binder rommene sammen. Dette gir fleksible overnattingsmuligheter og god plass til både faste brukere og gjester. Etasjen har også et romslig bad med fliser på gulv og vegger, panel i himlingen og varme i gulvet. Dusj, servant med underskap, speil, biologisk toalett og opplegg for vaskemaskin gjør badet både komfortabelt og funksjonelt.

Eiendommen får vann fra brønn. Gråvann renner ut i det fri. Biologisk do til egen tank på som ligger på teknisk rom. Denne vann/avløpsløsningen er ikke godkjent. Se også kommentarer under punkt "vei, vann og avløp".

Hytta ligger høyt og fritt i Vang Almenning og har nydelig utsikt over fjell og daler. Området byr på fantastiske turmuligheter året rundt, enten du foretrekker langrenn, fotturer, jakt eller bare rolige dager i naturskjønne omgivelser. Her får du en sjelden kombinasjon av størrelse, standard og beliggenhet – perfekt for deg som ønsker en fritidsbolig utenom det vanlige.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er kun sommervei helt frem til hytta. Veien blir omgjort til skiløype på høst/vintertid. Selger opplyser om at de har disponert en av parkeringsplassene på Søndre

St. Olavs hyttefelt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes noen tinglyst avtale eller andre erklæringer på hvorvidt denne parkeringsplassen tilhører Måsætervegen 112. Biloppstillingsplass på egen tomt om sommeren.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, 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 ca. 2039.

Feiling ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2020. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Brennbart materiale skal ikke være nærmere ildstedet enn 600 mm. Gjelder Jøtul i tilbygg. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring

Strøm: Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv.

Ved: Ildsted*

*Se også kommentarer under punktet "diverse".

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 3.705,- i 2024. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 355 935

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter", "Tomten og "Vei, vann og avløp", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 202, bruksnummer 1, festenummer 45 i Hamar kommune.

Offentligrettslig pålegg

Se kommentarer vedr. "vei, vann og avløp".

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Tinglyst festekontrakt (se også punktet «Tomten»). Bortfester/grunneier har bla. 1. prioritets panterett for forfalt festeavgift.

Kopi av festekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter plikter å gjøre seg kjent med denne. Kopi av eventuelle øvrige dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

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 satt opp gjerde rundt hytta. Gjerder tillates ikke av Vang Almenning. Dette betyr at det kan komme pålegg på å fjerne eksisterende gjerde rundt hytta. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Det er brønn på eiendommen. Brønn er ikke registrert/godkjent. Hytta har innlagt biotoalett med avløp til tank på teknisk rom.

Eiendommen har innlagt biotoalett med utløp til tank på teknisk rom.

Utifra kommuneplanen til området tillates ikke innlagt vann eller utslipp. Dagens løsninger med innlagt vann og avløpsløsning er derfor ikke godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet og videre bruk.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Eiendommen har adkomst via almenningens vegnett (sommervei). Det er ikke kjørevei helt frem til hytta på vinterstid, da denne da benyttes som lysløype. Det betales bombillett med kr 100,- per passering (prisene kan variere avhengig av sesong). Alternativt kan man løse sesongabonnement 01.10 - 30.04 eller 01.05 - 31.12 til kr 1.100,- pr. sesong. Prisene gjelder for 2024.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hamar Kommune 2018 - 2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger inne i fremtidig båndleggingssone H710_. Deler av arealet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Samt hensynssone H330_ for Radon.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Vang Almenning fra 2005, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Retningslinjer i plan er: LNF-område hvor friluftsliv er dominerende.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen 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.

Eiendommen overtas slik den står, uten ytterligere rydding eller rengjøring.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 900 (Transportgebyr bortfester)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

87 750 (Omkostninger totalt)

103 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 387 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 403 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 406 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 750,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2 % av salgssummen, 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 25 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). 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

Mattis Barmoen Andersen
Eiendomsmegler
mattis.andersen@aktiv.no
Tlf: 915 13 369

Ansvarlig megler bistår av

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682

Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

15.07.2025













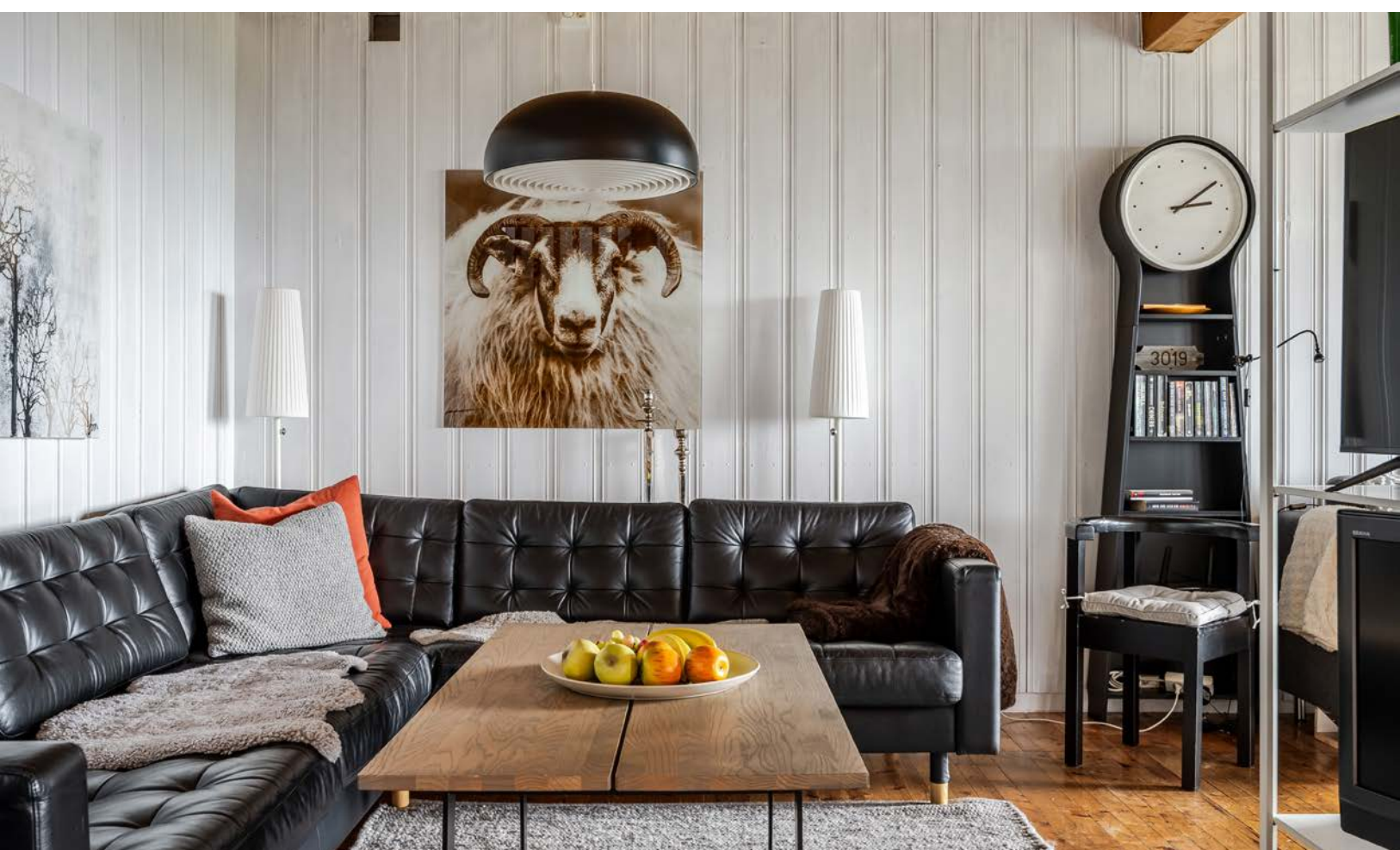












































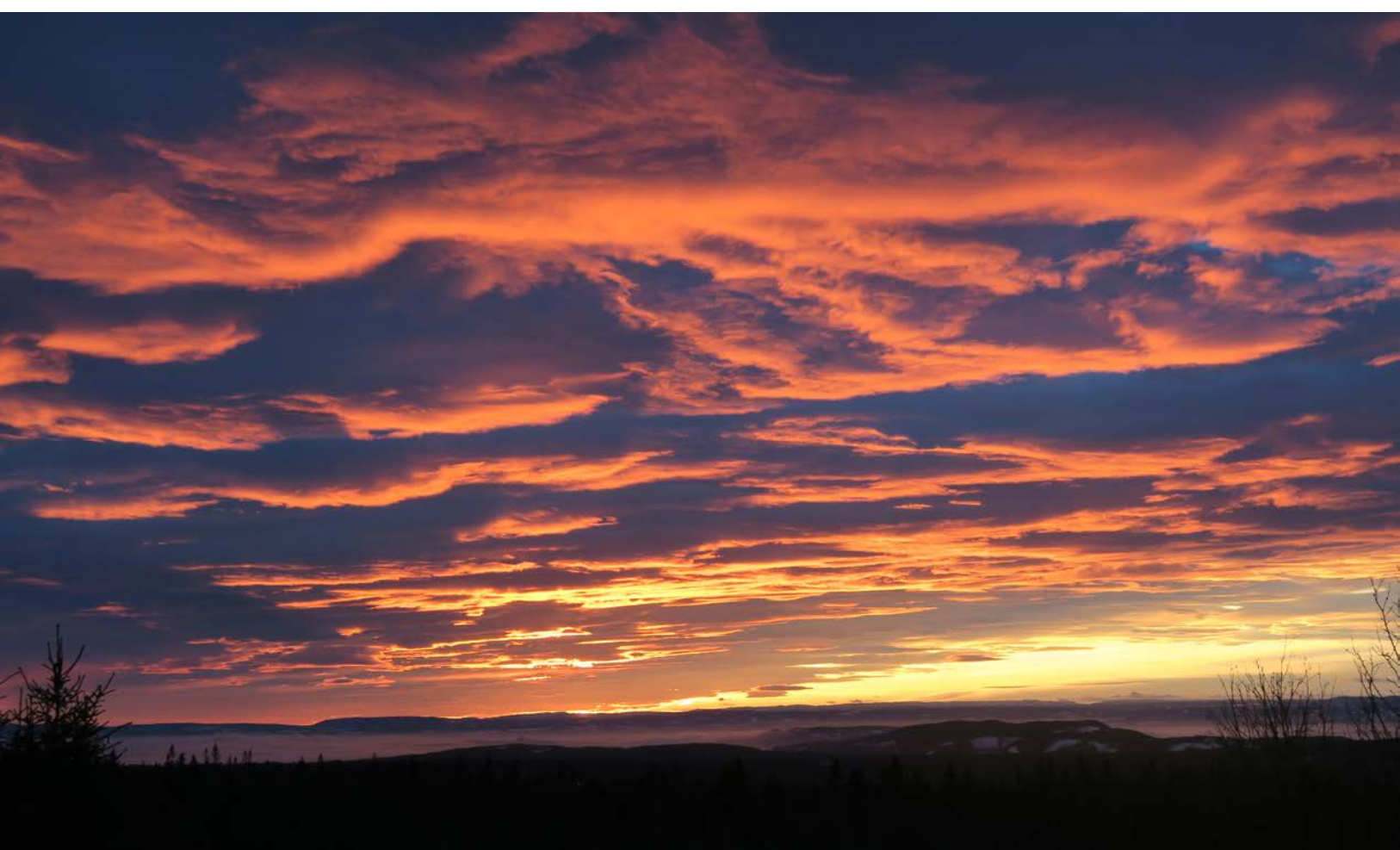












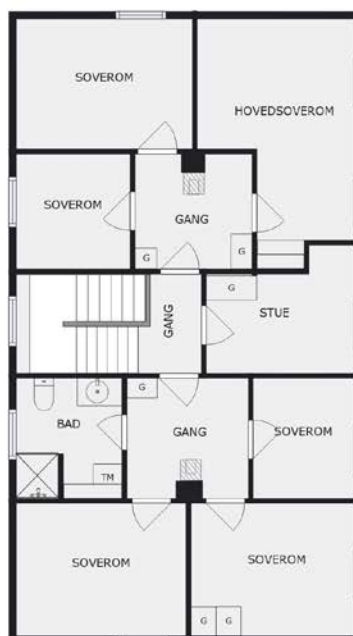


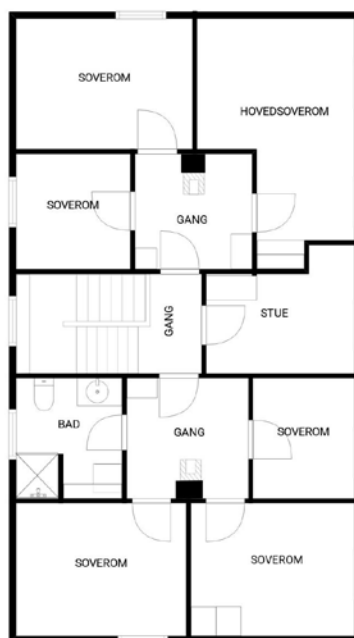
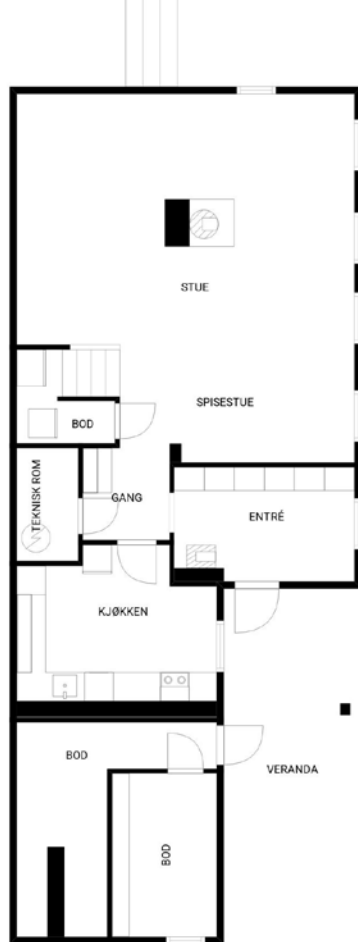














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Måsætervegen 112, 2324 VANG PÅ
HEDMARKEN

 HAMAR kommune

 gnr. 202, bnr. 1, fnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 20707-2366

Referansenummer: PR2069

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



KonturTakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET:

Eiendom med beliggenhet ca. 700 m.o.h., i et hytteområde med spredt bebyggelse på Måsæter. ca. 7 km videre forbi bommen på Gåsbo. Området er knyttet opp mot et stort skiløype - og turstinnett i Vangsåsen, Ringsakerfjellet og Budor.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalte i raft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betongblokker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser.
Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Fliser.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

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

2 x Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 7

Fremlagt tilsynsrapport av 22.06.2020 uten avvik.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betongblokker.

Trapp i trekonstruksjon.

Glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusj. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i vindu. Mekanisk avtrekk via toalett. Tilluft i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

Boligen har installert et biotoalett hvor kompostbeholder er plassert i teknisk rom i etasjen under. Denne løsningen har urinseparasjon som ledes vekk i eget rør og blandes ikke i kompostbeholder.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Husbrannslange. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Takvann ført ut på terreng.

Punktfestet naturtomt. Gruset gårds plass.

Eiendommen har privat vannforsyning via brønn.

Selgers opplysning: Brønn har kapasitet på 1.500 liter vann.

Gråvann til terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger og kommune opplyser det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv, men det er fremlagt en planskisse som beskriver boligen. Det er registrert avvik fra skisse og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Opplysninger er hentet fra
eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Tilbygg / modernisering

2008	Utført via tidligere eier.	Ny drenering.
2015	Utført via tidligere eier.	Nytt kjøkken.
2015	Utført via tidligere eier.	Nytt bad.
2017	Utført av firma.	Satt inn varmepumpe.
2017	Utført som egeninnsats.	Revet gammel peis og flyttet sotluke.
2020	Utført som egeninnsats.	Byttet 5 vinduer.
2021	Utført av firma.	Byttet varmtvannsbereder.
2021	Utført som egeninnsats.	Etterisolert loft og byttet innvendig loftsluke.
2023	Utført som egeninnsats.	Ny yttertaktekking.
2023	Utført som egeninnsats.	Byttet takrennedløp.
2025	Utført som egeninnsats.	Nye overflater på gulv i entrè.
(Opplysningene over er gitt av selger)		

UTVENDIG

Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frostspreg på takrennenedløp. Takrenner har blitt bøyd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Takrenner har blitt bøyd, sannsynligvis som følge av snøras.



Frostspreg på takrennenedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Synlig misfarging på undertak. Merker var tørre ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot sør/øst. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser.
Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Fliser.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Slitasje på overflater flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det gjøres oppmerksom på at eldre etasjeskillere erfaringsmessig kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmur. Skjevheter i etasjeskiller, dette ansees som normalt tatt byggeåret i betraktning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Sprekker i gulv registrert i bod.



Med enkle fuktsøk i bod ble det registrert områder med forhøyede verdier.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Det er lagt inn lufting i grunnen.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

TG 1 Pipe og ildsted

2 x Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 7

Fremlagt tilsynsrapport av 22.06.2020 uten avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

Fuktopptrekk kan forekomme, det ble ikke brukt fuktsperre i gulv under terreng ved dette byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

! TG 1 Innvendige dører

Glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusj. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i vindu. Mekanisk avtrekk via toalett. Tilluft i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Synlig treverk på gulv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

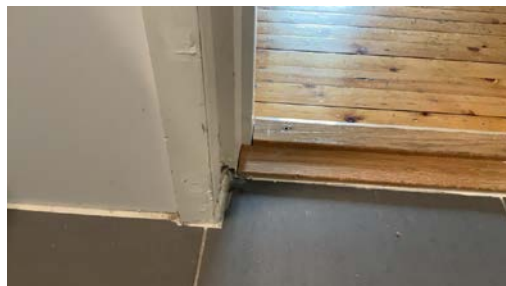
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Målt fall til sluk: 18mm



Ingen synlig oppbrett av membran ved terskel.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Det er registrert avvik som kan redusere levetiden til våtrommet.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier



Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Boligen har installert et biotoalett hvor kompostbeholder er plassert i teknisk rom i etasjen under. Denne løsningen har urinseparasjon som ledes vekk i eget rør og blandes ikke i kompostbeholder.



Biotoalett plassert på bad.

1. ETASJE > BAD

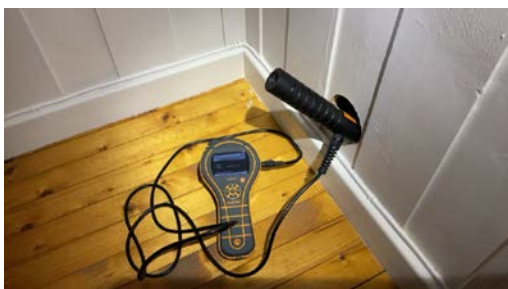
Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Irr/korrodering på kobling.



Vannpumpe plassert på teknisk rom

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Røropplegg bærer noe preg av egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom.

TG IJ Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad.

Tilstandsrapport

Se også boligens energiattest.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. 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 Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



Sikringsskap plassert på kjøkken.



Ufagmessig utførelse på deler av anlegget.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Husbrannslange. Røykvarsler.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng og terrengforhold" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.



Sprekker i grunnmur. Eier opplyser dette ikke har forandret seg i deres eie.

TG 0 Terrengforhold

Punktfestet naturtomt. Gruset gårdsplass.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning via brønn.
Selgers opplysning: Brønn har kapasitet på 1.500 liter vann.

Gråvann til terreng.

Vurdering av avvik:

- Kun avløp for gråvann.

Selgers opplysning: Vannprøve er foretatt i 2018 hvor resultater viser noe høye verdier på algevekst. Dette løses med kloring av brønn innimellom. Selger har opplysninger om blandingsforhold og hyppighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utslipp av gråvann fra bygning, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det anbefales undersøkt.

Se også <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/sanitart-avlopsvann-kommentarer/>

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

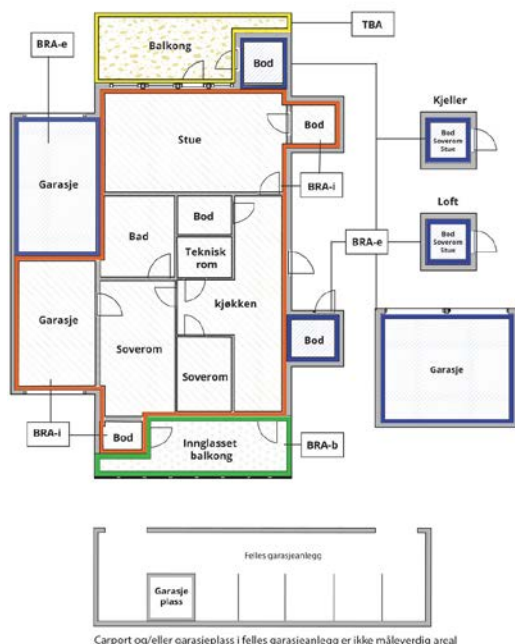
Hva er måleverdig areal?

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.



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	96			96	
Underetasje	81	19		100	9
SUM	177	19			9
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Gang, Gang 2, Gang 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7		
Underetasje	Entré, Teknisk rom, Kjøkken, Stue	Utvendig bod 1, Utvendig bod 2	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,31 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,49 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger og kommune opplyser det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv, men det er fremlagt en planskisse som beskriver boligen. Det er registrert avvik fra skisse og dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	174	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Bjørn Terje Eriksrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	202	1	45	0		Statens kartverk.	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	

Måsætervegen 112

Hjemmelshaver

Eriksrud, Bjørn Terje. Fester. Andel 1/2

Sollien, Toril. Fester. Andel 1/2

Vang Almenning. Hjemmelshaver. Andel 1/1

Kommentar

Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom.

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat bom vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	05.10.2017	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		Planskisse fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse		Bolig oppført før krav om ferdigattest i 1998.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	25.06.2025	Redigert tekst
3	25.06.2025	Redigert tekst
4	26.06.2025	Redigert tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR2069>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250092	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Toril Sollien	Bjørn Terje Eriksrud
Gateadresse	
Måsætervegen 112	
Poststed	Postnr
VANG PÅ HEDMARKEN	2324
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1214250092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Skiftet til ny varmtvannsbereder i november 2021. 2) Satt inn reserve vanntank hvis brønn går tom. Satt inn februar 2023.
Arbeid utført av	Ottestad Rørservice

Filer

[12 2021 Ny vv bereder rørleggerarbeid.pdf](#)

[12 2023 Vanndunk reserve.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Liten sprekk i mutter til vannpumpe. Meldt som forsikringsskade. Liten vannskade. Etter reparasjon ble gulv kontrollert mot evt fukt av forsikringsselskapet. Ingen funn.
Arbeid utført av	Ottestad Rørservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt gjennom yttertak ved pipe etter overtakelse i 2017. Midlertidig tettet med tettemidler. I 2023 ble det lagt nytt yttertak (shingel) på både uthus og hyttetak.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i mur i uthus. Gammel skade. Dette ble utbedret i 2008 med ny drenering lang nord, øst og vestsida. Ingen ytterligere skade etter det.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus kan komme inn i uthuset. Har tatt noen få i musefelle. I selve hytta har det ikke kommet inn mus. Det anser jeg som umulig slik hytta nå er ombygget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Skiftet ut deler av elanlegget og satt inn flere nye kurser. Ny kurs til varmpumpe og egen kurs til komfyr. 2) Montert varmpumpe
Arbeid utført av	Storhamar elektro AS

Filer

[PRODUKTINFO VNR 1298658.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1034702.PDF](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)

[1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_IM.pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 1510727.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1411884.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1411883.PDF](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf](#)

[1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_IM.pdf](#)

[5 2017 Varmepumpe.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

To nye pipebeslag laget av Kluge AS Egeninnsats på legging av nytt shingeltak på både hytte og uthus. I tillegg er all gammel isolasjon (flis. 120 sekker) på loft tatt ut og erstattet med 10cm + 20 cm glava over hele loftet. Loftet er ekstra ventilert i taktro på langside og ventiler i begge gavler.

Arbeid utført av

Kluge AS

Filer

[13 2023 Nytt tak.pdf](#)

[11 2021 2023 Isolasjon loft.pdf](#)

[Kluge pipehatter hytte.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når hytta ble bygget i 1960/61 ble det lagt inn vann fra egen brønn i hytta. Den gang var det tillatt. (Dette tillates ikke i dag, men om endring kan pålegges vet jeg ikke). Tilsvarende for utslipp. Utslipp går til morenegrunn. Det er ingen bekker, vannkilder eller annet som kan bli forurenset av utslipp nær hytta.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1214250092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Sollien	0ebc4f61dc625519315c91 889376938aa508c058	24.06.2025 08:18:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Terje Eriksrud	7eb81b175eeadd16ef1210 8935def715ed987af0	10.06.2025 19:51:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1214250092

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

Nabolagsprofil

Måsætervegen 112

Høyde over havet

706 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min	🚗
🚆 Ilseng stasjon Linje R60	25 min	🚗
🚆 Løten stasjon Linje R60	26 min	🚗
🚆 Gåsbu Linje 650, 660	9 min	🚗
🚆 Ormseter Linje 650, 651, 654, 660, 664	10 min	🚗

Avstand til byer

Hamar	28 min	🚗
Oslo	1 t 43 min	🚗
Trondheim	279.4 km	

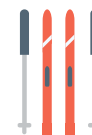
Ladepunkt for el-bil

🚗 Hedmark Fylkeskommune Blæstad ...	20 min	🚗
🚗 Allego NO, Nissan Mobile Hamar, Ri...	22 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 100 m
- 391 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lierberget Skisenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

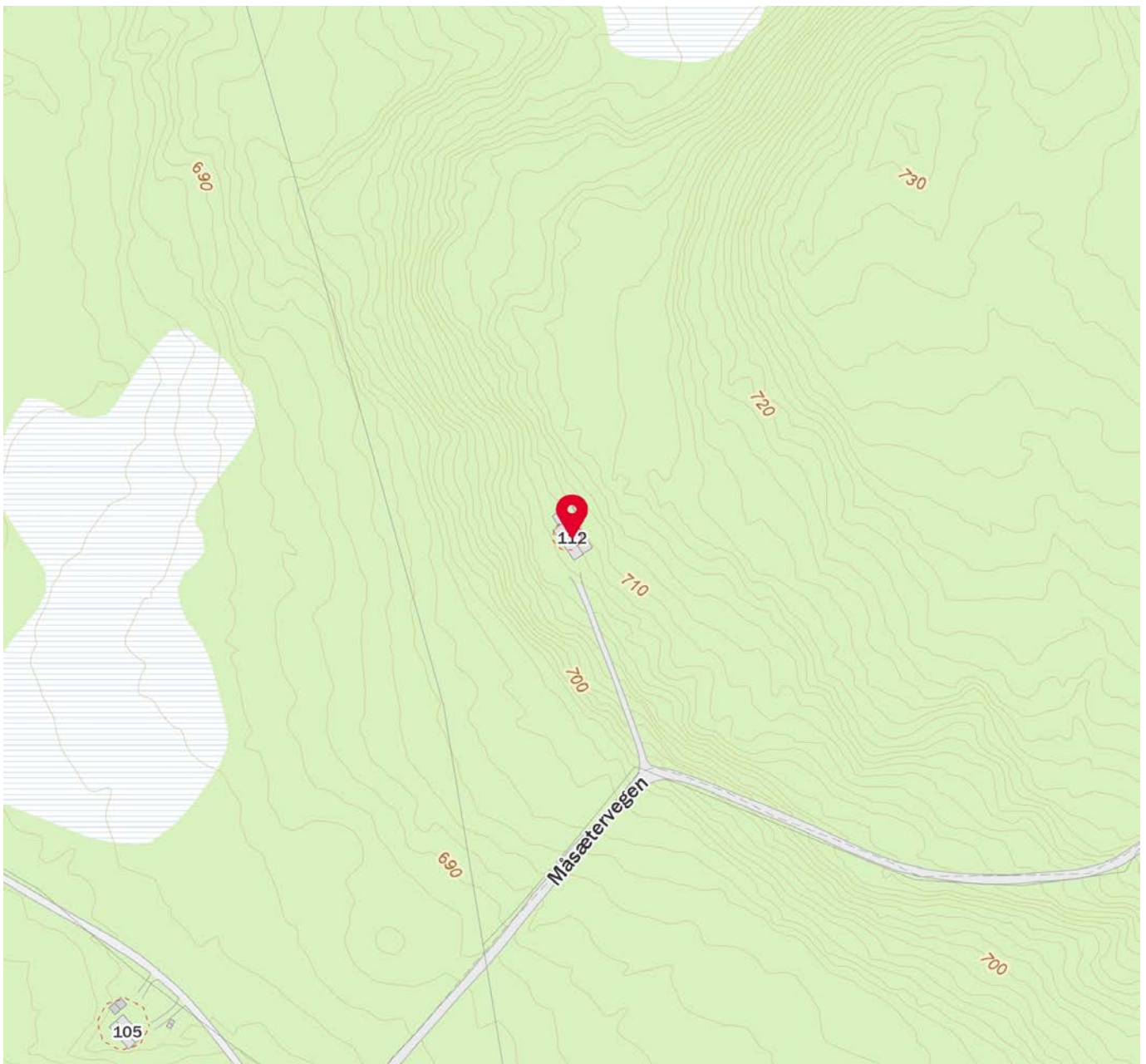
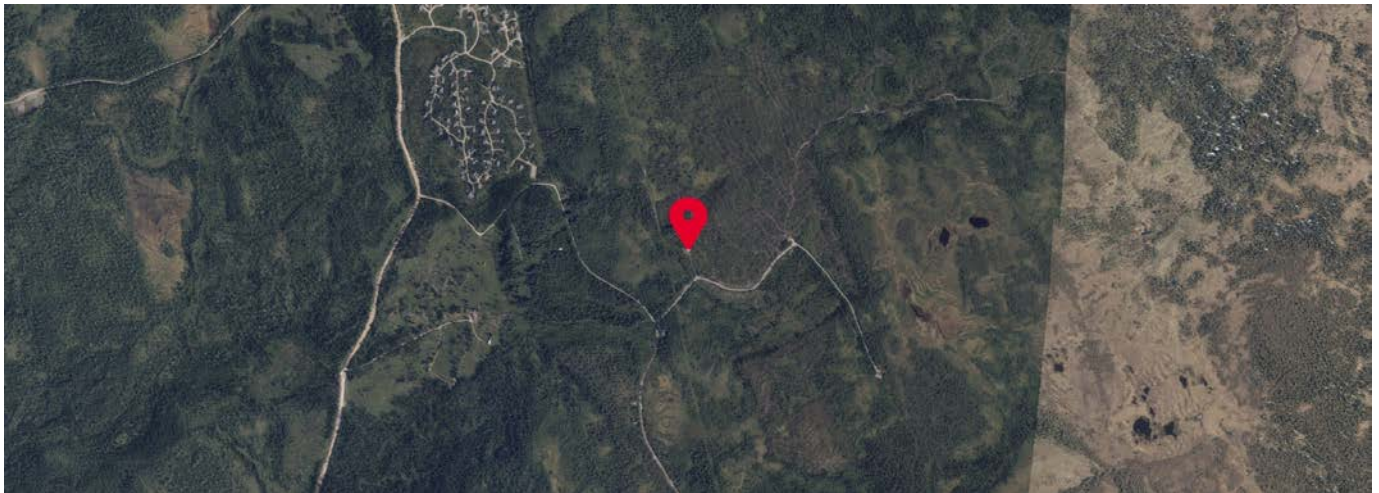
Stall Sveum	14 min	🚗
Løiten Lys	22 min	🚗
Åsheim Ranch	24 min	🚗
Ankerskogen Svømmehall	28 min	🚗

Sport

⚽ Kirkebyenga minikunstgressbane Fotball	14 min	🚗
⚽ Grefthenmoen Ballplass Ballspill	15 min	🚗
🏊 Tren Løten	26 min	🚗
🏊 Fønix CC stadion	27 min	🚗

Dagligvare

Spar Vang Post i butikk, PostNord	17 min	🚗
Kiwi Ingeberg PostNord	19 min	🚗



KONTRAKT OM LEIE AV HYTTETOMT I VANG ALMENNING.

8185 28/9-83

Etter vedtak av almenningsstyret i møte den 7.7.1982, sak 83/82 bortfester Vang Almanning g.nr. 202, b.nr. 1, herved til Hamar Handels- og Kontorfunksjonærens Forening, Hamar, hyttetomt ved Måsetra, reg.nr. 2-15-00-02. Tomten er gitt navnet "Stensli". Kontrakten avløser tidligere festekontrakt med feste nr. 9 under Vang Almanning.
Festevilkår:

1. I Årlig avgift erlegges kr. 450,00 "firehundreogfenti". Avgiften beregnes for kalenderåret og innbetales ukrevet til almenningskontoret, bank (Sparebanken Hedmark) eller postgiro (5 41 85 61) innen kalenderårets utgang. Unnlater leieren å betale skyldig avgift, er leieretten misligholdt.
- 2.. Leieretten gjelder i 80 år regnet fra 1.1.1981 med rett for almenningsstyret til å regulere avgiften hvert 10. år. Eventuell søknad om fornyelse av kontrakten må være almenningsstyret ihende senest 3 - tre - måneder før den løper ut.
3. Oppførte hus skal være av pent utseende. Hvis almenningsstyret ikke finner husenes utseende tilfredsstillende, er leieren - med 1 års frist - forpliktet til å utføre de forbedringer som styret krever. Leieren skal sørge for god orden på tomten og dens omgivelser.
4. Tomtens areal er begrenset til punktfeste. Almenningsstyret kan kreve at leieren holder tomten inngjerdet med gjerde som ikke virker skjennende. Almanningen forbeholder seg rett til regulering av tomten dersom det viser seg nødvendig av hensyn til nyanlegg og uthedring av veger. Inngjerding er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra almenningsstyret.
5. Høst og kvistbryting av skog tillates ikke uten utvisning av almningens funksjonærer.
6. Leieren har plikt til å delta i alminnelig vedlikehold av veg til hytteområdet når det gjelder side-veg fra fjellvegen. For ferdsel på fjellvegen erlegges de til enhver tid gjeldende bomavgifter.
7. Ovenstående leierett kan ikke overdras ved salg, testament eller som gave uten godkjenning av almenningestyret. Det samme gjelder ved framleie av tomt og påstående hus.
8. Ved kontraktens opphør eller misligholdelse er leieren forpliktet til å ta ned de oppførte hus og ryddiggjøre tomten uten søknad og dom. Unnlater leieren etter pålegg å foreta dette, kan almanningen besørge det utførte på hans bekostning, eller at påstående hus tilfaller almanningen uten vederlag til leieren.
9. Kontrakten er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav almanningen beholder 1 - ett - og leieren får utlevert 2 - to -.

Tillegg til punkt 3: Leieren plikter å etterkomme pålegg fra almenningsstyret vedr. priveter og avfall. Det skal kun være en hytte på tomten. Ved utvendig maling må det ikke nyttes skarpe varianter av fargene rødt, blått, gult eller grønt.

Vang, H, 15. november 1982.
For styret i Vang Almanning:

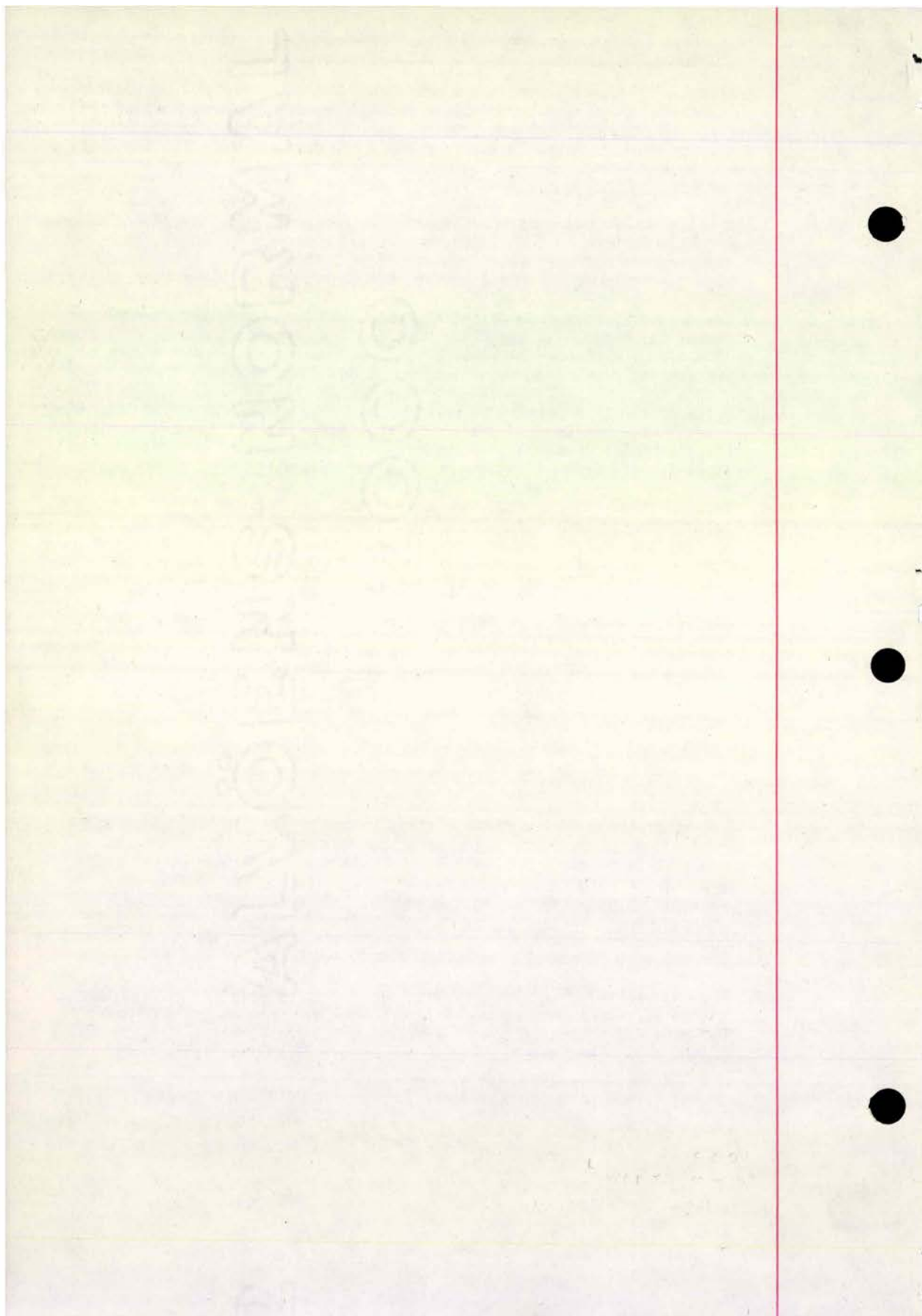
Bygm. Smidly - An

E. Bergmark
Arvid Nordh
Arvid Nibius

Som leier:

HAMAR HANDELS & KONTOR-
FUNKSJONÆRENS FORENING

Paul Jenssen



Kommunalforvaltningen. Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuner Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)			Registrerings- brev for grunn (Delingsloven av 23. juni 1978 § 4-1, forskriftenes del 27)	J nr. 32/1983 Registreringsbrev nr. 1
VANG H				

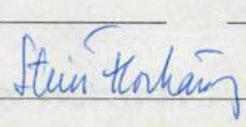
Registreringsbrev over—			
Gnr. 202	Bnr. 1	Festenr. 45	Dagbokstempel 8185 20 SEP 83 08185 SORENSKRIVEREN I NORD-HEDMARK
Kartblad nr. CR 069-5-4		Kartfigur nr.	
Bruksnavn og/eller adresse Stenslia			

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)— (Areal, befiggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)	
Punktfeste. Festeretten er tidligere registrert som gnr 202 bnr 1 fnr 9.	
Rekvirent Vang Almenning	

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med—				
☐ Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingslovens § 4-1, forskriftenes del 27)				
Antatt eier (innføres i GAB) Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er det ikke tatt stilling til hvem som er eier og nøyaktig grense er ikke fastsatt. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.				
☐ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3-1, forskriftenes 1.7)				
Eiendommen er utskilt fra: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Gnr.</td> <td style="width: 33%;">Bnr.</td> <td style="width: 33%;">Bestyrer ved forretningen</td> </tr> </table>		Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen
Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen		
☒ Tildeling av registrernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over				
Grunneiers navn Vang Almenning	Festers navn Hamar Handels- og Kontorfunk- sjonerers forening.			

VANG KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten
Hamar
Sted

19.05.1983
Dato



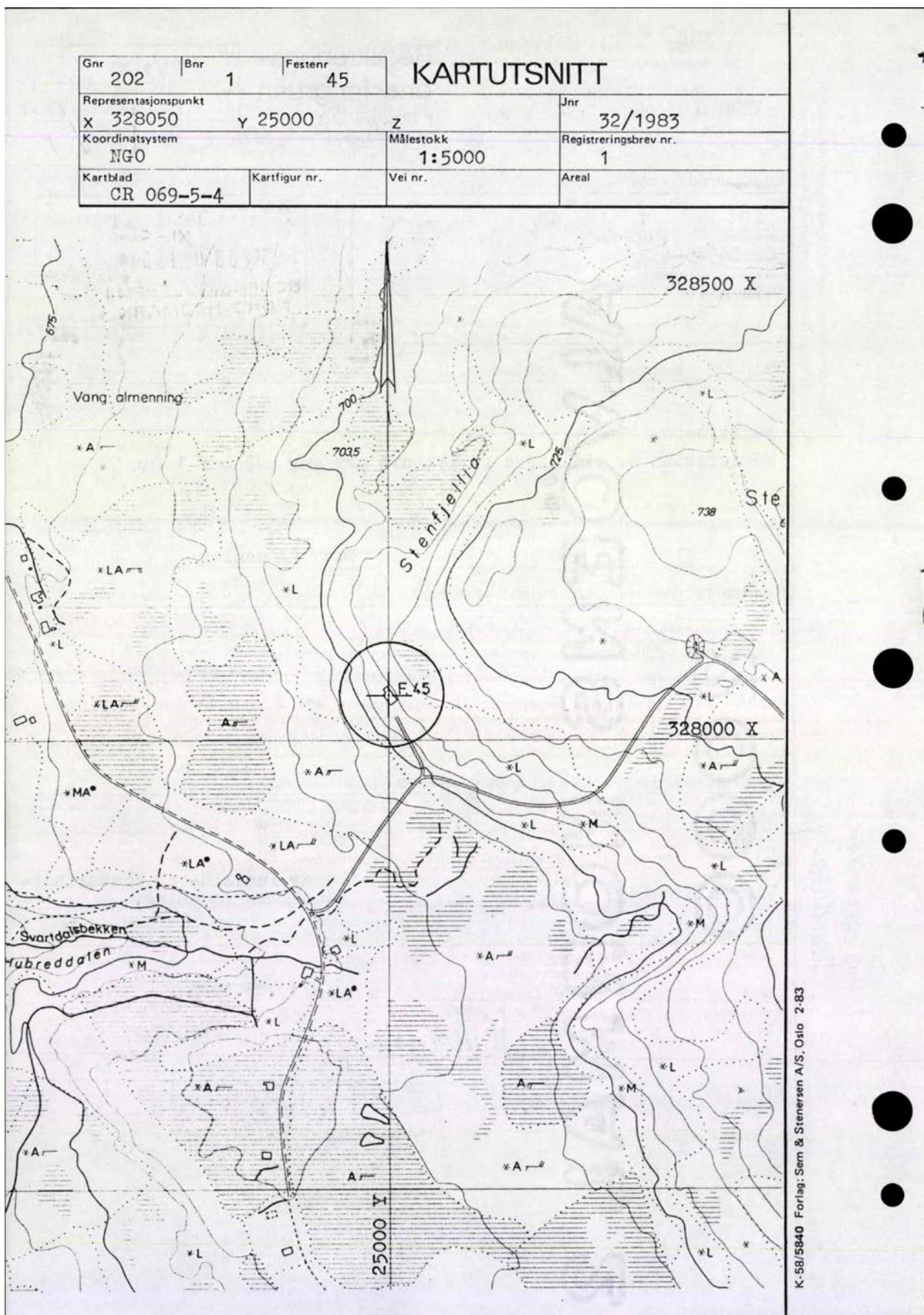
Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel
------------------------------	--------------------

Rett gjenpart bevitnes

Stein Hørdahl

K-58/5819 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-83

95





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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Måsætervegen 112
2324 VANG PÅ HEDMARKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mattis Barmoen Andersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 915 13 369
E-post: mattis.andersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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