



aktiv.

Nøkkelåsen 6, 2610 MESNALI

**Flott gammel seterhytte med
tømmervegger, 2 soverom og 2
stuer. Åpent og usjenert
beliggenhet.**



Eiendomsmegler

Thomas Granberg

Mobil 913 05 873

E-post thomas.granberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 38 100,-
Total ink omk.: Kr 1 388 100,-
Selger: Jacob Rud

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 80/80 kvm
Tomtstr.: 1106 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 527, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1214250014

Flott gammel seterhytte med tømmervegger, 2 soverom og 2 stuer. Åpent og usjenert beliggenhet.

Hytta ligger i et rolig og usjenert seterområde mellom Ljøsheim og Sjusjøen, i Ringsakerfjellet. Helt i enden av en blindveg, så godt skjermet for støy og trafikk. Åpent og solrikt og med utsikt over foranliggende landskap.

Her har man kort distanse til både turstier og skiløyper, ca 200 meter til oppkjørt skiløype med forbindelse til Birkebeinerløypa, Ljøsheim og Sjusjøen. Den berømte Rosinbakken ligger i umiddelbar nærhet, som er et kjent parti i Birkebeinertraseen på sykkel. Det er også mange fine fiskevann rundt om i området.

Hytta selges fullt møblert. Solcelleanlegg. Helårsveg. Alf Prøysen har overnattet mye på hemsen til denne hytta, og har påført sitt navnetrekk i takbjelken på loftet. Se bilde!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1106 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 1106 m². Fullt inngjerdet tomt i svak helling. Innkjøring til hytta på gressbakken. Av grunneier kan brøyting bestilles helt bort til eiendommen, mot betaling.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift i kommunen, (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Regulering av festeavgift

Bortfester er Pihl AS. Festekontrakten ble tinglyst i 2002.. Årlig festeavgift utgjør kr 7.800,-.Festeavgiften reguleres hvert 10 år, i hht. KPI-indeksen. Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.01.2033. Årlig serviceavgift kommer i tillegg. Serviceavgift kan

bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Kjøper må signere på et tillegg til festekontrakten som skal tinglyses på eiendommen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten pt. Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelsen.

Festekontrakt datert

28.10.2002.

Beliggenhet

Hytta ligger i et rolig og usjenert seterområde mellom Ljøsheim og Sjusjøen, i Ringsakerfjellet. Helt i enden av en blindveg, så godt skjermet for støy. Åpent og solrikt og med utsikt over foranliggende landskap. Her har man kort distanse til både turstier og skiløyper, ca 200 meter til oppkjørt skiløype med forbindelse til Birkebeinerløypa, Ljøsheim og Sjusjøen. Den berømte Rosinbakken ligger i umiddelbar nærhet, som er et kjent parti i Birkebeinertraseen på sykkel. Det er også mange fine fiskevann rundt om i området.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstgruppen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på gråsteinsmur med kryprom. Yttervegger i trekonstuksjoner. Laftet yttervegger med stående utvendig trekledning. Tilbygg med murt ringmur og trebindingsverk. Taktekking med metallplater.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

-Taktekking: er enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og

undertak. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Laftede vegger som er innkledd har normalt råteskader i større eller mindre grad, veggene er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Vinduer: Vinduer bærer preg av slitasje.

- Dører: Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

- Balkonger, terrasser og rom under terreng: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Råteskadet bord på rekkverk register.

- Innvendige overflater: Knirk i gulv enkelte steder.

- Etasjeskille/gulv mot grunnen: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

- Pipe og ildsted: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Kryp kjeller: Kryp kjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Tilgjengelig deler av kryp kjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger, hele kryp kjelleren er ikke inspisert. Klima i kryp kjellere kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere kryp kjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav.
- Avtrekk: Ingen avtrekk utenom åpning av vindu.
- Avløpsrør: Der enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forenklet anlegg med avløp til terreng. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Elektrisk anlegg: Takstmann anbefaler utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Se for øvrig takstrapport.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Grunnmur og fundamenter: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Gjerde bærer preg av slitasje.
- Utvendig vann- og avløpsledninger: Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Andre innvendige forhold. Det er ikke montert rekkverk på loft/hems.
- Bad, generell: Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt.
- Tekniske installasjoner, vannledninger: Det er drypplekkasje på manuell vannpumpe. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
- Branntekniske forhold: Spørsmål: Er skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Se for øvrig takstrapport.

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 på spørsmål:

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

Selgers svar: Hytta er opprinnelig et seterhus fra ca 1910. Noe skjeve gulv.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader, insekter, eller skadedyr i boligen som: rotter, maur eller lignende? Selgers svar: Det er registrert noe muselort i gang og på deler av hems når hytta ble åpnet igjen om våren.

- Kjenner du til om der er(har vært utført arbeider på el-anlegg eller andre installasjoner(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Selgers svar: Nei. 12 volts anlegg(ikke 220V).

Innhold

Hytte: Gang, kjøkken/stue, stue, 2 soverom og bad.

Hytta har også et lite kjellerom med inngang fra kjellerlem i gulv. Kjellerrommet er frostfritt under forutsetning at det isoleres om vinteren.

Standard

Hytta er oppført i ca 1911. Tilbygget i 1984.

Bad: Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Snurredass. Avløpsrør. Gassovn.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning i heltre. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenkum.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Panel og tømmer.

Himling: Panel.

Solcelleanlegg. 2 x 125ah batterier. Aggregat med ledning til stue er montert. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

Uthus fra 1911 på 51 kvm(bra-e). Grunnmur i gråstein. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Flisundertak. Liggende utvendig trekledning. Vindski i tre. Ytterdører i tre. Tregulv.

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

Innbo og løsøre

Alt av inventar, løsøre og alle saker, verktøy og materialer i uthuset medfølger i kjøpet.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Energi

Oppvarming

Ved, gass og parafin. Åpen peis og kombiovn ved og parafin på stue. I tillegg en vedovn i stue 2.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 350 000

Kommunale avgifter

Kr 4 887

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 2 579

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 60 480

Formuesverdi primær år

2023

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 527, bruksnummer 1, festenummer 2844 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3411/527/1/2844:

14.10.2024 - Dokumentnr: 2088455 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 400

Gjelder fra dato: 01/01-2003

Tomteverdi: NOK 68 000

Bestemmelser om regulering av leien. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelser om ledninger/kabler. Bestemmelser om vedlikehold av ledninger/kabler. Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift. Forbud mot næringsvirksomhet. Bestemmelse om veg

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er 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

Adkomst over grunneiers vegnett, mot bomavgift. Grunneier vinterbrøyter opp til Nøkkelåsen. Eier kan bestille brøyting helt fram til hytta mot ekstra avgift. Hytta har egen eldre privat brønn utenfor tomtegrensa med manuell vannpumpe som har vært der helt fra 1920 tallet, for opprinnelig å skaffe vann til seterdrift og kyrne. Vann kan kun benyttes på sommeren, og pumpes inn til en 400 liters tank i kjeller, for bruk i hytta. Kvaliteten på vannet er ikke dokumentert, men er ok til vask osv. Drikkevann kan bringes med hjemmefra eller hentes fra en vannpost på Grunnåsen som Phil AS drifter. Avløp til terreng/infiltrasjonsgrøft fra servant og kjøkkenkum og dusjkabinett. Snurredo.

På generelt grunnlagt skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan med navn kommuneplanens arealdel 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. I tillegg er det en kommuneplan under arbeid, med navn kommuneplanens arealdel 2024-2040.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at hytta og uthuset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. For videre informasjon oppfordres interessenter å kontakte kommunen.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

33 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 000 (Transportgebyr bortfester)

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

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

38 100 (Omkostninger totalt)

54 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 388 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 404 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 406 800 (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 38 100

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.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 28.000- 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 13.445,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

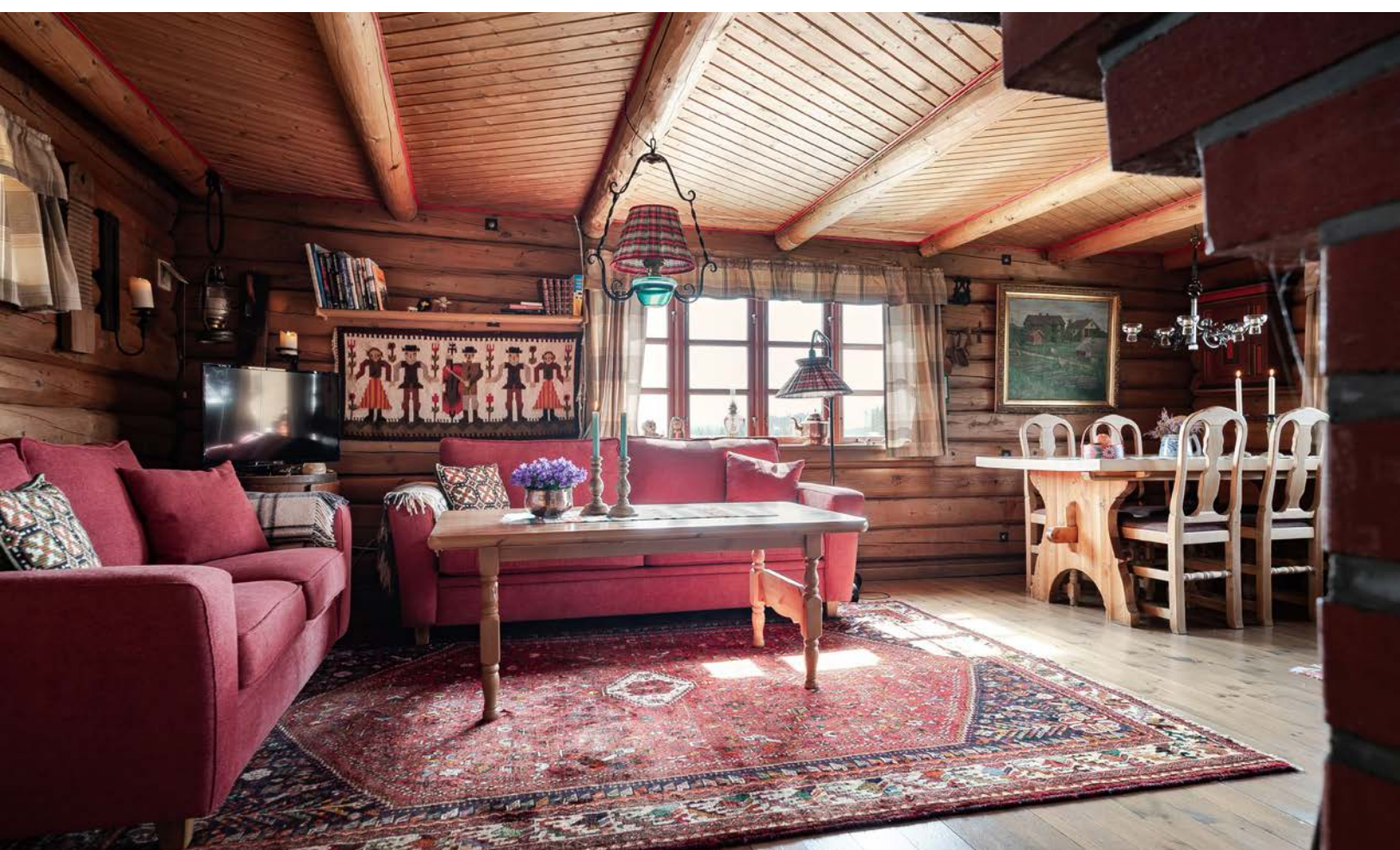
Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6
2380 Brumunddal
Tlf: 994 78 855

Salgsoppgavedato

19.05.2025







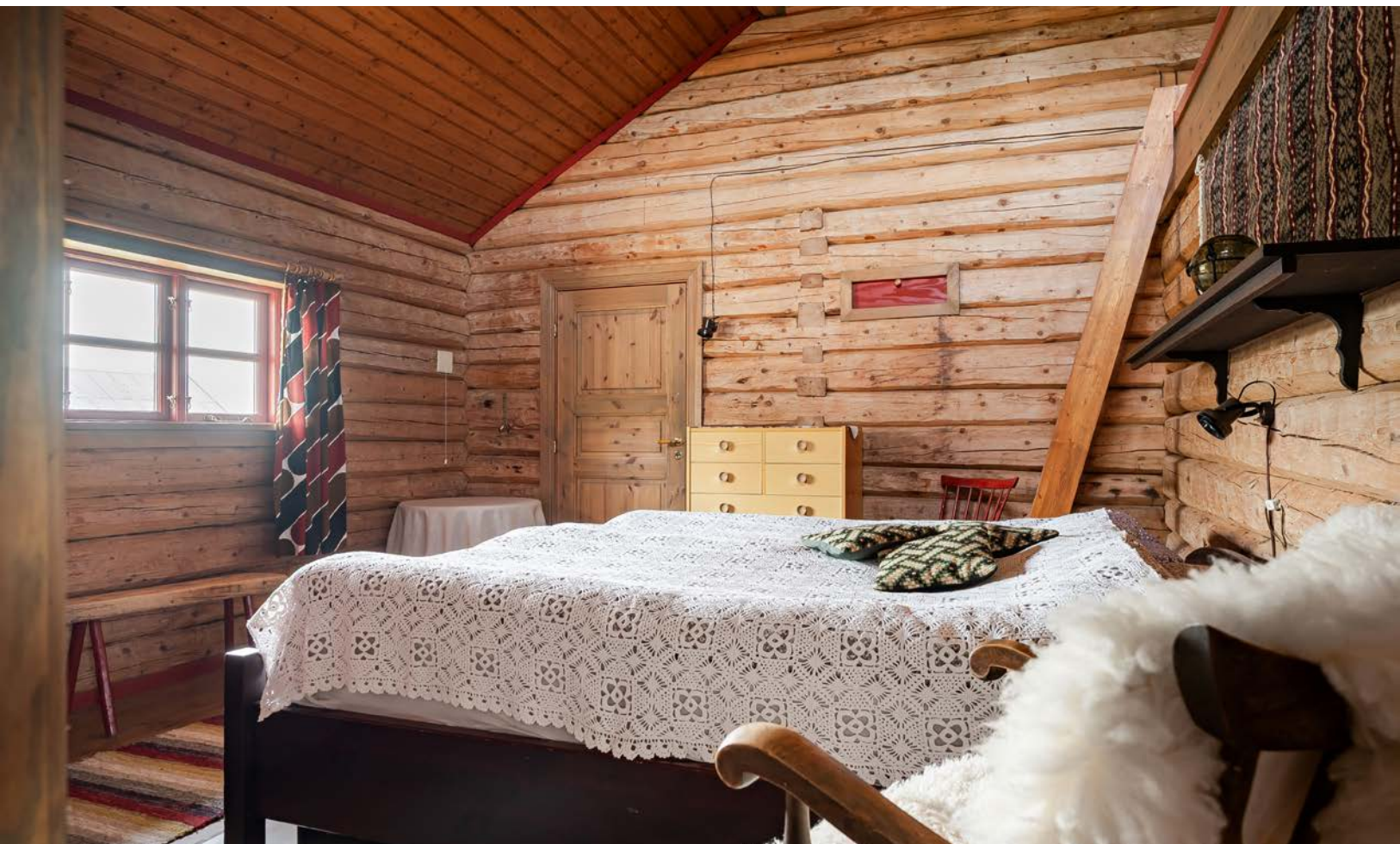




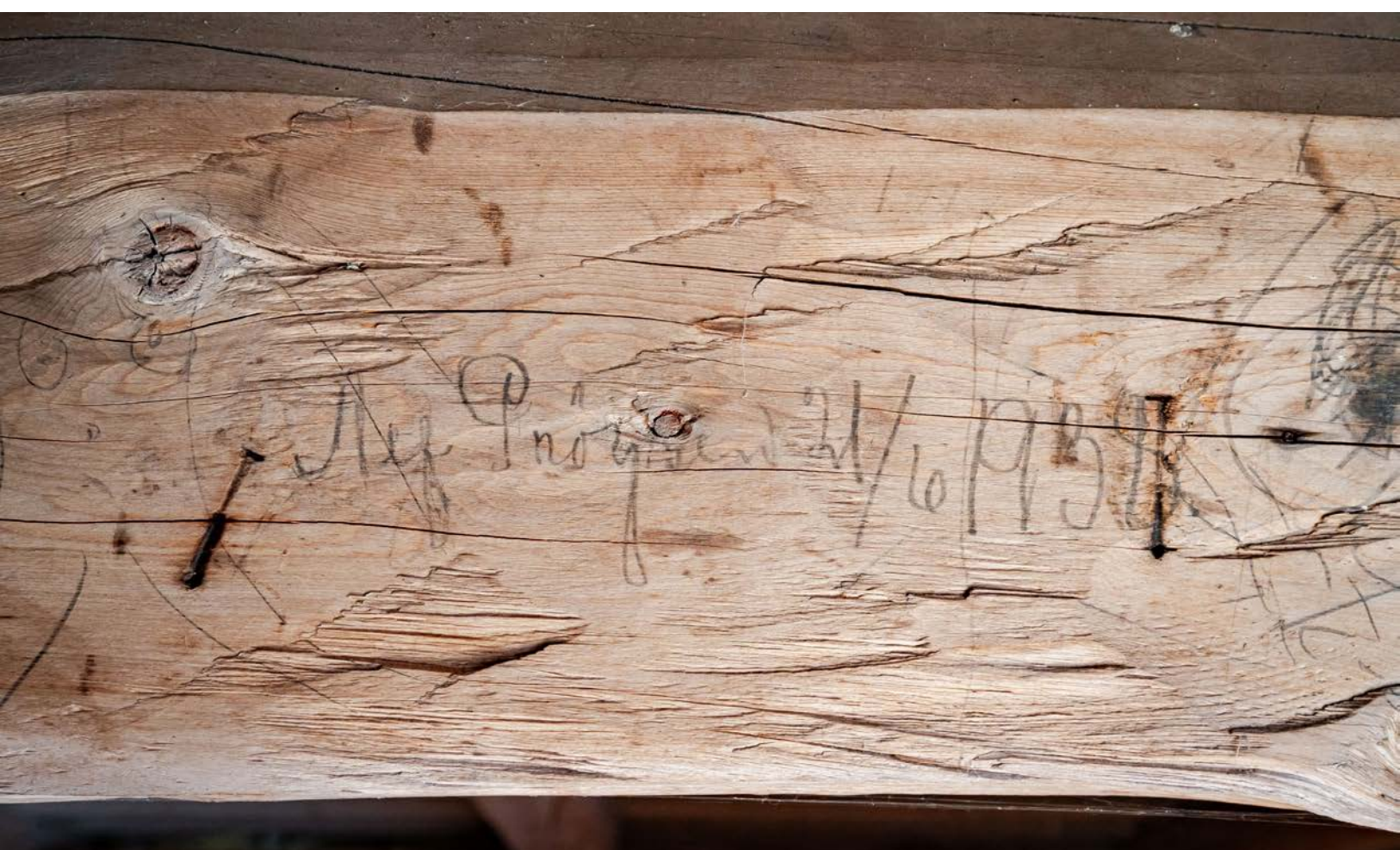






















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)



Nøkkelåsen 6, 2610 MESNALI



RINGSAKER kommune



gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2844

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21840-2210

Referansenummer: IR8871

Foretak: Takstgruppen AS

Takstingeniør: Petter Wangen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstgruppen AS

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

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

Blant våre tjenester er:

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

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

Bestilling@takstgruppen.as

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



Rapportansvarlig

Petter Wangen

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol) - Byggeår: 1911

UTVENDIG [Gå til side](#)

BELIGGENHET

Hytta ligger i et rolig og usjenert område på familievennlige Ljøshem og Nøkkelåsen. Her har man kort distanse til både turstier og skiløyper, perfekt for den aktive familien. Det er flotte turmuligheter både sommer og vinter da skiløyper er i umiddelbar nærhet. Det er også mange fine fiskevann rundt om i området.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall og plast. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Flisundertak. Skråhimling. Adkomst til loft via stige. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass.

Terrasse mot sør/vest:

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

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tømmer.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Murt ringmur med kryperom. Gråsteinsmur med kryperom. Jordgulv. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen. Tredører. Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen:
3

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:
Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Snurredass. Avløpsrør. Gassovn.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre. Benkeplate er laminert. Belysning over

delers av benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Gasskomfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann i bygget.

Synlige vannrør i:
Metall. Plast/gummi.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Oppvarming består av:
Vedfyring, gass og parafin.

I hovedsak ved hjelp av:
Åpen peis. Vedovn. Kombinert ved og parafin ovn.

Solcelleanlegg. 2x125Ah batterier. Åpent anlegg.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng. Murt grunnmur. Murt grunnmur av gråstein.

Festet tomt på 1 106,00 m² som er flat/skrående.

Avløp til terreng fra servant og kjøkkenkum og dusjkabinett.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunens opplysning:

Det finnes ikke byggetegninger i våre arkiver.

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

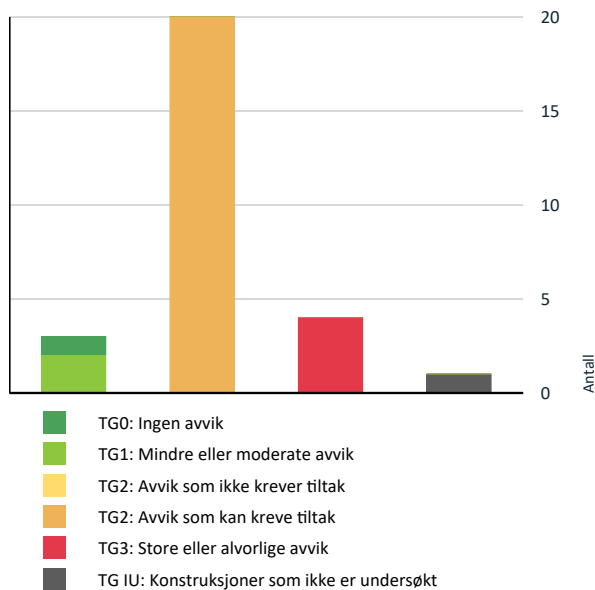
Kommunens opplysning:

Det finnes ikke byggetegninger i våre arkiver.

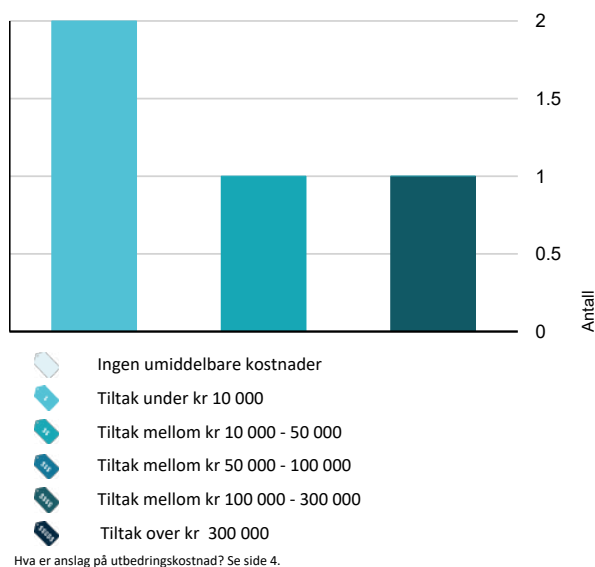
Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

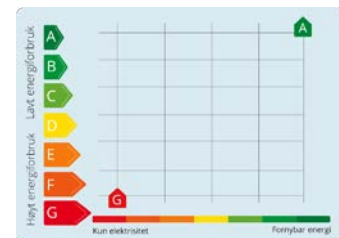
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL)



Byggeår

1911

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og propanovner. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med solcelle og 2x125ah batterier 12 V.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Hytta har vært i samme familie siden den ble bygd og nåværende eier tok over hytta i 1976, boligen fremstår ivaretatt alder tatt i betraktning. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har eldre bygningsdeler som krever tiltak. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Selgers opplysning:

Bygget opprinnelig ble bygget til seterdrift og var i bruk som det til slutten på 1940-tallet. I 2002 ble gården solgt og setra «omklassifisert» til hytte i regi av Pihl AS.

Tilbygg / modernisering

1986	Utført av firma.	Etterisolert og kledd opp igjen ytterveggene.
1986	Utført av firma.	Skiftet vinduer.
1986	Utført av firma.	Pusset opp soverom.
2018	Utført som egeninnsats.	Skiftet batterier til solcelle, montert 2 stk 125 Ah Litium batterier.
2024	Utført som egeninnsats.	Beiset hytta utvendig.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekkingen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedringer kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til tekkingen. Det bør allikevel påregnes utskiftning av tekking da risikoen for lekkasjer er høy på eldre tekkinger.



Bulk på plate.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall og plast.
Punktet må sees i sammenheng med takteking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Behov for vedlikehold og utbedringer. Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Se <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840>.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert toppbordbesalg, dette anbefales.



Nedløp mangler utkast.



Ikke montert takrenne på deler av hytta.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Behov for vedlikehold og utbedringer. Det kan utføres lokale tiltak som forlenger brukstiden av ytterveggen/kledningen, dette må vurderes opp mot ønsket tilstand og hvilken langsiktige planer man har for boligen. For å gjøre en bedre vurdering bør man åpne konstruksjon for å se hva som skjuler seg bak synlige forhold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Åpninger i grunnmur som gjør at mus enklere kan ta seg inn i boligen.



Råte observert.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Flisundertak. Skråhimling. Adkomst til loft via stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra delvisgangbart gulv og lyst med lommelykt. Deler av takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer. Ved større utbedringsbehov bør man alltid vurdere en mulighet for oppgradering av taket til dagens tekniske standard. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinnt adgang til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Enkelte fuktkmerker registrert.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Oversiktsbilde.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1986.

Selgers opplysning:

- Åpner man de to vinduene i midten så kan de tas helt ut. Disse kan ikke åpnes på vanlig måte. Dette gjelder vinduer på stue, ett soverom og loft.
- Punkterte vinduer skal skiftes, men disse står i Danmark og skal hentes av meg i sommer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør er av typen med delt dør blad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør/vest:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råteskadet bord på rekkverk registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for vedlikehold og utbedring.



Råteskade på rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panel. Tømmer.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på bjelke registrert.

Selgers opplysning:

Merkene er fra tiden før planjaplatene ble lagt på taket i 1984.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. For og utbedre hellningsavviket så må etasjeskille 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.



Hellningsavvik ble målt til 45 mm på soverom.

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.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



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

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

Antall ildsteder i boligen:
3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mange krav til ildsted og skorsteiner og jeg er ikke fagkyndig på området. Jeg anbefaler derfor kontroll av fagkyndig.



Puss er flasket av på pipe.



Pipe anbefales helbeslått over tak.

TG 2 Kryp Kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Tilgjengelig deler av krypkjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger, hele krypkjelleren er ikke inspisert. Klima i krypkjeller kan variere med årstidene og det anbefales å kontrollere krypkjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se byggforsklad 521.203.



Ved enkel fuktmåling ble det målt grenseverdier for skadelig fukt. Dette er ikke unormalt på en sårn type løsning.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at trevirke er utsatt for fuktpåkjenning.



Oversiktsbilde kryperom, adkomst fra luke på terrasse.



Oversiktsbilde kryperom, adkomst fra luke på terrasse.

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

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

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av dører. Dører må ikke nødvendigvis byttes ut, men utbedres og vedlikeholdes for å forlenge brukstiden.

TG 3 Andre innvendige forhold

Hytta har ett loft/hems med delvis gangbart gulv og adkomst via en trestige i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk på loft/hems. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for og forhindre fallulykker. Kostnadsestimat vurdert ut ifra etablering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ingen sikring fra loft/hems.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Snurredass. Avløpsrør. Gassovn.

Vurdering av avvik:

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

Gjør oppmerksom på at rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjkabinett med forheng og avløpsrør rett ut.



Snurredass.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Det var ikke mulig og ta hull grunnet tre yttervegger og en tømmervegg.
Ved fuktmåling med hammerelektrode ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre. Benkeplate er laminert. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Gasskomfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken utenom åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen avtrekk utenom åpning av vindu. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør avtrekk etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er ikke innlagt vann i bygget.

Synlige vannrør i:
Metall. Plast/gummi.

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

Selgers opplysning:

Del av krypkjeller er frostfri og inneholder to vanntanker 200 liter, adkomst til denne via innvendig luke i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

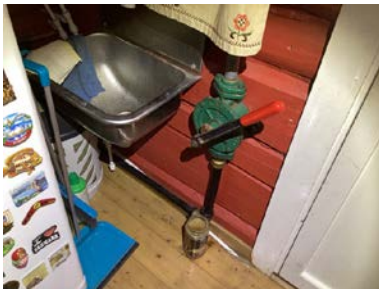
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manuell pumpe som tar vann fra brønnen, denne brukes kun til oppvask.



Liten drypplekkasje fra pumpe ved bruk.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forenklet anlegg med avløp til terreng. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Etter dagens bruk vurderes ventilasjon som tilfredsstillende. Gjør oppmerksom på at ved endret bruk kan situasjonen ofte bli annerledes.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Vedfyring, gass og parafin.

I hovedsak ved hjelp av:
Åpen peis. Vedovn. Kombinert ved og parafin ovn.

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



Propanvarmer går kun til oppvaskkum på kjøkken.



Dagtank i gang.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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.

Solcelleanlegg. 2x125ah batterier. Åpent anlegg.

Jeg er ikke EL fagperson.

Selgers opplysning:

Et oppdatert solstrømanlegg sørger for strøm til TV og to lys. to stk litium 125Ah batterier fra 2018. Ett 2000watts Honda aggregat EU20I sørger for 220volt til bla. støvsuging/kjøkkenmaskiner/verktøy etc.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985 Ca. år det ble montert solcelleanlegg. Har skiftet batterier i 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Montert stikkontakter og ledninger selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget er ett solcelleanlegg på 12V som du i utgangspunktet har lov og legge opp selv. Anbefaler uansett og gjennomføre en kontroll av anlegget.



Batterier.



Aggregat.



Solcelle.

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. Røykvarsler.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Murt grunnmur av gråstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Terrengforhold

Festet tomt på 1 106,00 m² som er flat/skrående.

Selgers opplysning:

Det vokser en giftig blomst rundt om på tomten som heter Tyrihjelms humlene er meget glad i denne blomsten.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen, dette kan føre til fuktskade i boligen. Det bør etableres fall eller ledegrøft vekk fra boligen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Selgers opplysning:

Hytta har egen brønn med manuell vannpumpe som har vært der helt fra 1920 tallet, for opprinnelig å skaffe vann til seterdrift og kyrne. Kvaliteten på vannet er ikke dokumentert, men er ok til vask osv. Drikkevann kan bringes med hjemmefra eller hentes fra en vannpost på Grunnåsen som Phil AS drifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1911

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Tregulv. Grunnmur i gråstein. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Flisundertak. Liggende utvendig trekledning. Vindski i tre. Ytterdører i tre.

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

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

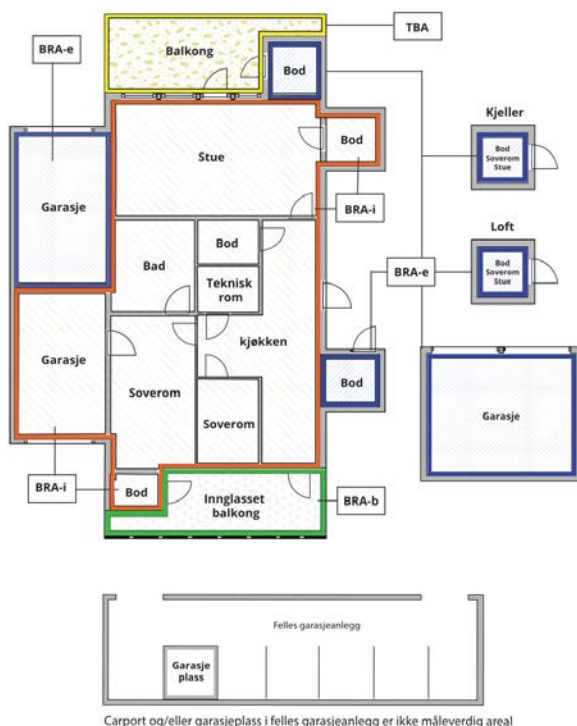
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80			80	23
SUM	80				23
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken/stue, Stue, Soverom 1, Bad, Soverom 2, Gang		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,06 m og 1,96 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

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

Loft/hems har ikke måleverdig høyde eller gangbart gulv, derfor ikke medtatt som egen etasje.

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

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

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse vør/vest: 23 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunens opplysning:

Det finnes ikke byggetegninger i våre arkiver.

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

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: Se eventuelle opplysninger 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: Det er observert rom som ikke tilfredsstiller NS3600 sitt krav om dagslysflate. Forholdet gjelder soverom.

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Boder	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunens opplysning:

Det finnes ikke byggetegninger i våre arkiver.

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

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

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)
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	80	0
Garasjeuthus anneks til fritidsbolig	0	51

Kommentar

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Petter Wangen	Takstingeniør
	Jacob Rud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	1	2844	0	1106 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Nøkkelåsen 6	01.01.2003			01.01.2033			
Hjemmelshaver							
Rud Jacob							
Kommentar							
Festekontrakt gjelder helt til sen sies opp av fester.							

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

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

Se grunnbok.

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026

SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og det tas spesifikt forbehold om dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Festekontrakt.	01.01.2003		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befarings.	07.05.2025	Ligger i Samspill.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Finnes ikke		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.		Opplyst fra kommune att det ikke foreligger.	Finnes ikke		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Opplyst fra kommune att det ikke foreligger.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.		Opplyst fra kommune att det ikke foreligger.	Finnes ikke		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	02.05.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent.	05.05.2025	Fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv Eiendomsmegling

Oppdragsnr.

1214250014

Adresse

Nøkkelåsen 6

Postnr.

2610

Sted

Mesnali

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Ca 1975

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

GVENSIDIGE

Polise/avtalenr.

78328228

Selger 1 Fornavn

JACOB

Etternavn

RUD

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

JR

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytta er opprinnelig et skolehus fra ca 1910. Noe skjeve gulv.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

*Det er registrert et noe moseløst i gang og på deler av hems
når hytta ble åpnet kjøper en i våren*

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12 Volt anlegg (ikke 220 V)

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

JK

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSIESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egenrklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

[Handwritten signature]

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	5. mai 2025	Sted	Nokkelåsen
------	-------------	------	------------

Signatur selger 1:

Jacob Rief

Signatur selger 2:

Retur PIHLSKE SAMEIE

Festekontrakt

Nøkkellåsen nr. 6

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0412	RINGSAKER	527	1	2844
Beskaffenhetsnr. Hva skal grunnen brukes til?				
☒ 1 Bebyggelse	☐ 2 Ubebyggelse	☐ 3 Bolig-eiendom	☒ 4 Fritids-eiendom	☐ 5 Forretn./kontor
☐ 6 Industri	☐ 7 Landbruk	☐ 8 Off. vei	☐ 9 Annet	

2. Bortfestes av	
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn
9 6 9 1 4 6 9 9 1	PIHLSKE SAMEIE
	Ideell andel

3. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn
	Jacob Rud
	Ideell andel
	1/1
	
Doknr: 2088455 Tinglyst: 14.10.2024	
STATENS KARTVERK	

4. Festeavgift pr. år	
Kr. 3.400,-	Tomteverdi kr. 68.000,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.	01.01.2003

6. Panterett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet	

7. Supplerende tekst	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Det er i festekontrakten inntatt bestemmelser som begrenser festerens utnyttelse av tomte og adgang til å overføre festeretten. Det er videre inntatt bestemmelser som pålegger festeren å delta med forholdsmessig andel i kostnader forbundet med anleggelse/utførelse av nærmere angitte fellestjenester.	

8. Tomtas beliggenhet.

Festet gjelder:

Tomt nr. 6 i hyttefelt Nøkkelåsen

og betegnelsen

Punktfeste under eiendommen gnr. 527, bnr. 1 i Ringsaker med koordinat avmerket på plankart

x = 355388 y = 5472**9. Tomta.****a) Bebyggelsen.**

Festeren gis rett til å sette opp ett fritidshus med tilhørende uthus/anneks på tomta. Huset plasseres etter anvisning fra bortfester evt. slik det er anvist i godkjent reguleringsplan/bebyggelsesplan.

Bebygd areal på tomta kan ikke overstige 85 m². Hvis forholdene ligger til rette for bebyggelse utover angitt areal, kan bortfesteren godkjenne økt bebyggelse mot en økning av festeavgiften.

Alle bygningsmessige tiltak på tomta (tilbygg, påbygg, graving, anlegg av kjeller etc.) skal godkjennes på forhånd av bortfester i tillegg til tillatelse gitt av offentlige bygningsmyndigheter. Tomta tillates ikke inngjerdet. Med samtykke fra bortfesteren kan det aksepteres en mindre innhegning som framstår som en del av bygningsmassen.

b) Adkomstvei.

Dersom adkomstvei ikke er anlagt, kan festeren gis anledning til å opparbeide slik vei for egen regning med godkjenning av bortfester. Dersom bortfester har opparbeidet/opparbeider vei, er festeren forpliktet til å delta med sin forholdsmessige del av anleggskostnadene, og betaler sin del av det fremtidige vedlikeholdet. Eventuell brøyting av vei kan bare skje etter spesiell avtale med bortfester.

c) Nye tiltak.

I den utstrekning bortfester finner det ønskelig/nødvendig å endre tomta for å foreta fremføring/omlegging/utbedring av vei eller andre tiltak, er bortfesteren berettiget til dette.

d) Ledninger/kabler.

Bortfester forbeholder seg rett til å legge ledninger/kabler av ethvert slag over tomta mot erstatning til festeren for eventuell skade som blir påført festeren ved tiltaket. Denne retten kan bortfesteren også disponere til fordel for annen fester/andre festere om det skulle være ønskelig. Bortfester plikter på sin side å begrense skadevirkningene av slike så langt det er praktisk mulig.

10. Festeavgift.

Festeavgiften forfaller til betaling innen 1. juli hvert år.

Festeavgiften er avkastning av eiendommens tomteverdi beregnet etter en avkastningsrente p.t. på 5 %.

Ved første gangs inngåelse, endring eller forlengelse av festekontrakt kan det være gitt en rabatt på festeavgift i forhold til tomteverdi og avkastningsrente. Bortfester forbeholder seg retten til å fjerne denne rabatten, blant annet ved overdragelse. Tomteverdien og avkastningsrenten kan justeres hvert 10. år.

Tomteverdien skal tilsvare prisen på lignende tomter i distriktet i reguleringsåret. Avkastningsrenten settes til hva som må anses som en rimelig avkastning av kapital på reguleringsstidspunktet. Er partene ikke enige om tomteverdi og/eller avkastningsrente, fastsettes denne ved rettslig skjønn, dersom det ikke er enighet om annen fremgangsmåte.

Avgiften kan reguleres så ofte som tomtfesteloven tillater - etter tomtfesteloven av 1996, hvert år fra kontraktssinngåelse. Dersom bortfester skulle ønske å la det gå mer enn ett år mellom hver regulering, kan festeren ikke motsette seg dette.

Dersom festeavgiften ikke er betalt senest innen en måned etter forfallsdato, er bortfesteren berettiget til å inndrive forfalt avgift uten søksmål og til å sette festeretten med tomtas eventuelle påstående bebyggelse til tvangsauksjon, jfr. tvangsfullbyrdslovens § 13 - 2.

Dersom festekontrakten overdras til ny fester, er den som overdrar ansvarlig for forfalt, men ikke betalt festeavgift.

11. Grunnlagsinvesteringer - fellesutgifter.

Fester forplikter seg til å betale sin andel av grunnlagsinvesteringer og kostnader som er forbundet med ordninger som er/vil bli etablert for utførelse av fellestjenester (eks. vei, vann, kloakk, strøm, snøbrøyting, skiløyper etc.) Avgifter for slike tjenester fremgår av egen avtale som fester er forpliktet til å inngå.

12. Fremleie.

Etablering av hytte som utleiehytte er ikke tillatt.

13. Råderett.

Festeren er forpliktet til å rette seg etter retningslinjer/vedtekter som bortfester måtte fastsette for hytteområdet mht. generell bruk av tomten med bebyggelse og tilknyttede anlegg som veier, parkeringsplasser, søppelanlegg, vannposter etc.

Fester har ikke rett til å hogge trær på tomta uten bortfesteres samtykke.

Bortfester plikter i rimelig grad å fjerne trær etter festers ønske dersom disse hindrer utsikt eller på annen måte er til ulempe.

Festeretten gir ingen jakt- eller fiskerett på grunneierens eiendom.

Det er ikke tillatt å drive noen form for forretningsvirksomhet på tomta.

Festeren kan ikke motsette seg utøvelse av beiterett i området der hytta ligger.

14. Overføring.

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med påstående bebyggelse. Ved eierskifte plikter fester alltid å varsle bortfester om ny eiers navn og adresse, jfr. tomtfestel. §17, 4.ledd.

Overføring av festerett til ubebygdet tomt er ikke tillatt. Dersom spesielle grunner tilsier det, kan bortfester likevel gi tillatelse til slik overføring etter egen søknad, jfr. også pnkt. 5.

Ved salg av hytte med festerett har bortfesteren forkjøpsrett til bebyggelsen, dog med de begrensninger som følger av lov om løysingsrett §8-9 (lov av 09.12.1994 nr. 64). Vederlag fastsettes ihht. tomtfestel. §41.

15. Opphør.

Dersom festekontrakten blir oppsagt av festeren, kan avvikling skje etter reglene i tomtfestel. §39-41.

16. Tinglysning.

Festeren skal dekke alle omkostninger forbundet med opprettelse og eventuell overdragelse av kontrakten inkl. tinglysningsgebyr.

Fester er ansvarlig for å søke om konsesjon der det er nødvendig.

17. Tvist.

Hedmarken sorenskriverembete vedtas som vernetting dersom det oppstår tvist og reises søksmål vedr. festeforholdet.

18. Andre bestemmelser.

Bebyggelsen på tomta må i dimensjon og formspråk harmonere med bebyggelsen på setervangen.

Rud seter er tilbakeført Pihlske Sameie. Denne festekontrakt gir Jacob Rud hjemmel til fortsatt tomt til seterhusene som han eier.

Denne festekontrakten er opprettet i to eksemplarer med ett til bortfester og ett til fester.

Festers/kontaktpersons navn og adresse: Jacob Rud
Skogvn. 18 K
2318 Hamar

Mesnali, 28. oktober 2002

Pihlske Sameie

Tor Bjørnsrud

Jacob Rud.

Vi godkjenner tinglysning av denne festekontrakt for gnr 527,
bnr. 1, fnr. 2844 i Ringsaker, Nøkkelåsen 6.

Sjusjøen, 03.09.2024



Nabolagsprofil

Nøkkelåsen 6

Høyde over havet

845 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 54 min	🚗
🚊 Storåsen Linje 501	23 min	🚗 16.9 km
🚊 Sjusjøen langrennsarena Linje 501	24 min	🚗 18 km

Avstand til byer

Moelv	46 min	🚗
Lillehammer	49 min	🚗
Hamar	1 t 5 min	🚗
Oslo	2 t 29 min	🚗

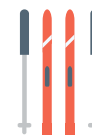
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Sjusjøen	26 min	🚗
🚗 Camp Sjusjøen	33 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 224 m
- 960 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sjusjøen Skisenter
- Kjøretid: 33 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

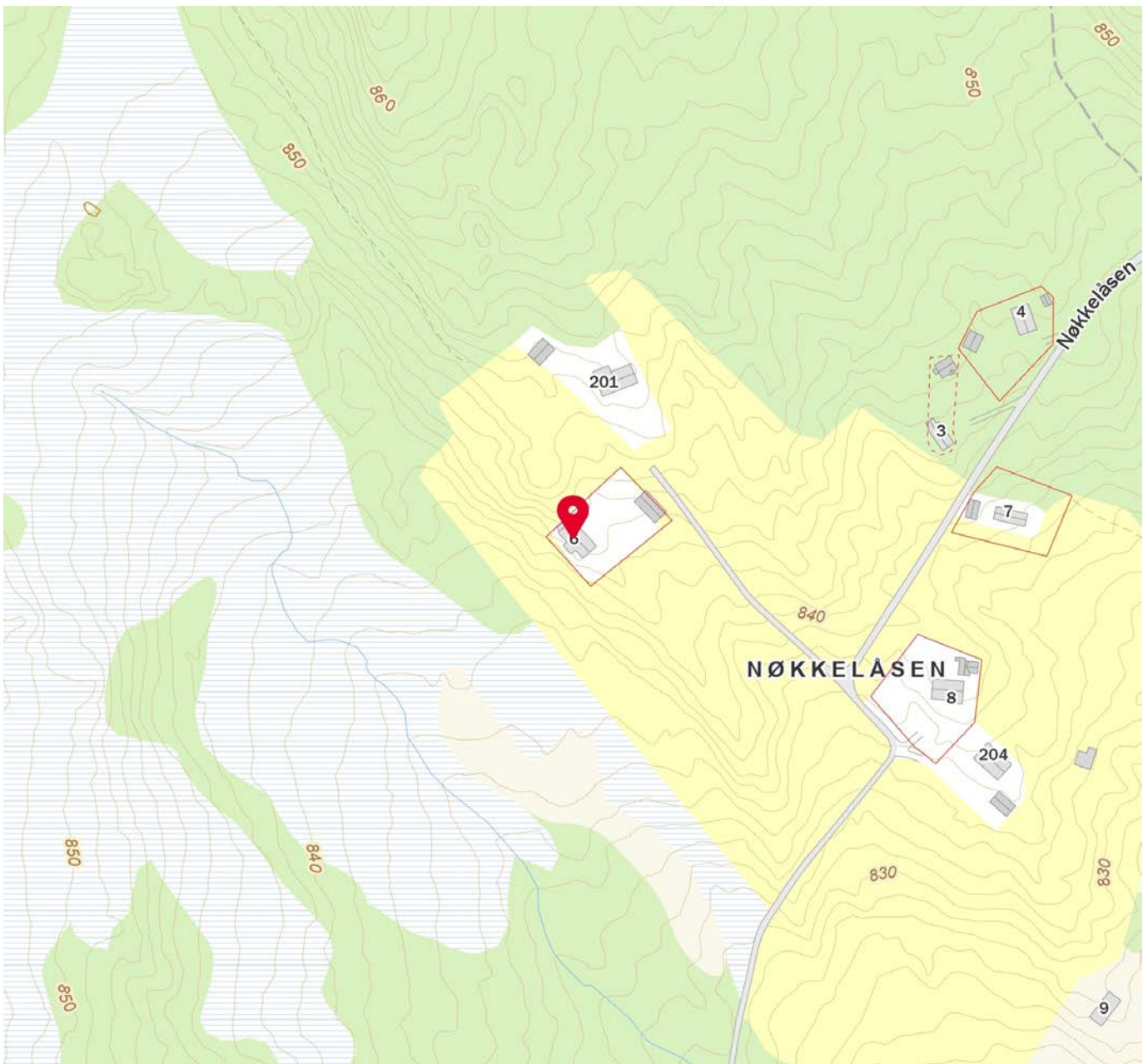
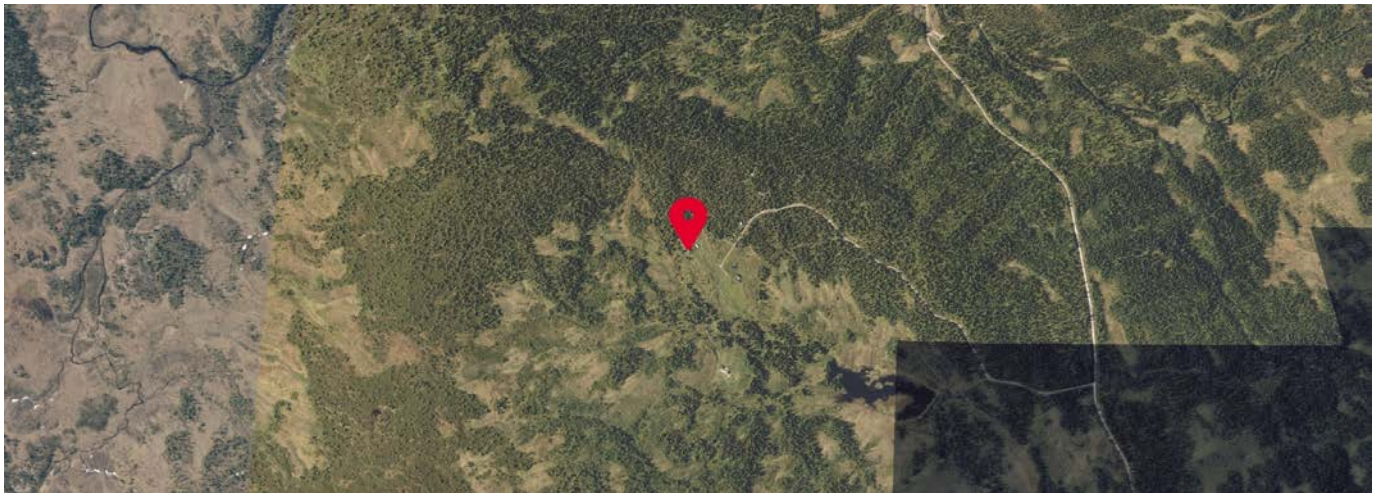
Mesna Islandshest Senter	24 min	🚗
Sjusjøen Langrennsarena	25 min	🚗
Sjusjøen sommerland	26 min	🚗
Rømåsen seter	33 min	🚗
Sjusjøen Mountain Bike Park	33 min	🚗

Sport

⚽ Åsmarka stadion Fotball, friidrett	34 min	🚗 26.1 km
⚽ Åsen skole Aktivitetshall, ballspill	35 min	🚗 26.5 km
🏊 Tr.vitenskap Performance Sjusjøen	26 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Sjusjøen Post i butikk, søndagsåpent	26 min	🚗 18.6 km
Joker Mesnali Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	33 min	🚗 24.8 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nøkkelåsen 6
2610 MESNALI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Granberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre