

The image shows a dark brown wooden cabin with a steep, snow-laden roof. The cabin has several windows with white frames and a white door. It is situated in a snowy landscape with a dense forest of snow-covered evergreen trees in the background. A small wooden deck or veranda is visible on the right side of the cabin. The overall scene is peaceful and wintry.

aktiv.

Nedre Sisselrotkampen 8, 2848 SKREIA

**Lun og koselig hytte - 3 sov - flott
veranda - solcelle - ring hytta
varm med ny Wallas -
naturskjønne omgivelser.**



Eiendomsmegler
Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622
E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 313 640,-
Årlig festeavgift: Kr 4 324,-
Selger: Laila Glemmestad
Jan Arild Berget

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 78/82 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 309, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1209260008

Din nye fritidsbolig?

Drømmer du om en idyllisk plass hvor du kan trekke deg tilbake fra byens støy og larm og finne ro for kropp og sjel - kan vi presentere en fantastisk eiendom i naturskjønne omgivelser på Totenåsen! Her kan du gå rett ut i naturen og nyte livet!

Flere idylliske små tjern i nærområdet, flotte muligheter for bading og fiske. Kort veg til flotte oppkjørte skiløyper.

Hytta har smakfullt kjøkken med åpen løsning til flott spisestue og koselig sofakrok.
Stemningsfull peisovn skaper en lun og god atmosfære på kjølige dager.
Utgang til veranda hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.

Inneholder 3 soverom. Hytta er innredet med hems.

Felles pumpe for drikkevann på hyttefeltet, vann bæres inn i hytta.
Solcelle-anlegg.

Eiendommen har punktfestet tomt.
Gode sol og utsiktsforhold.



Innhold

Velkommen2
Plantegning25
Om eiendommen28
Tilstandsrapport43
Egenerklæring72
Energiattest78
Nabolagsprofil82
Forbrukerinformasjon91
Budskjema92



Lun og koselig hytte med god romfølelse.



Kjøkken med fin plass til spisebord.



Stemningsfull peisovn varmer godt på
kjølige kvelder.





Stige/ trapp til hems.



Hytta har koselige soverom
og praktisk bad og toalettrom.



Velkommen inn!

Et godt inntrykk gir en god opplevelse.





God stemning utendørs både sommer og vinter.





Flott utsikt fra eiendommen.







Plantegning

1. etasje



Plantegningen Er Ikke Måltbar Da Avvik Kan Forekomme

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 kvm
BRA - e: 4 kvm
BRA totalt: 82 kvm
TBA: 27 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 78 kvm Stue/kjøkken, 3 soverom, vindfang, hyttebad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
27 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 4 kvm Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1.etasje: Varierende men målt 3,15 på midten.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende men målt under 1,9m og ikke måleverdig areal..
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Bta er skjønnsmessig beregnet.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har festet tomt bestående av punkt feste, og tomten er skrånende og hovedsakelig naturtomt, noe som gir et harmonisk og naturnært preg.
Tomten er delvis belagt med skifer på ene siden av bygningen, og det er satt opp skigard mot nord.
Gruset gårdsplass og adkomstveg gir enkel adkomst, og eiendommen byr på gode sol- og utsiktsforhold.

Gode sol og utsiktsforhold.

Utdrag fra ommrådeanalyse:
Svært viktig friluftslivsområde.
Løsmassetype: Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
Landskapstype: Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen.
Verneplan for vassdrag.

Årlig festeavgift

Kr 4 324

Festetid

Festetiden er 80 år, eller til den sies opp.
Oppsigelsesfristen er 2 år.

Regulering av festeavgift

Avtalt festeavgift for 2025: kr. 4324,-.
Neste regulering er i 2026.
Reguleres hvert år etter KPI.

Utdrag fra festekontrakt:

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for skyldig festeavgift for de siste tre år.
Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon og eventuelle andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.
Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon og lignende forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.
Fester må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusive brøyting for veg.
Framleie er ikke tillatt.
Vannkilder anlagt av bortfester kan fritt benyttes av alle festere innen området.

For fullstendig festekontrakt vises til vedlegg i salgsoppgave.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet.
Det er ikke anledning til innløsning av tomt på nåværende tidspunkt.
Ny fester skal godkjennes.

Fstekontrakt datert

10.08.2011.

Bortfesters transportgebyr

Kr 6 000

Beliggenhet

Solrik og flott beliggenhet på Nedre Sisselrotkampen, et nyere hyttefelt i hjertet av Totenåsens enorme muligheter av skiløyper og turstier, bade- og fiskevann.
Hytta ligger ligger sør/vest vendt med flott utsikt vest/nordover og har svært gode solforhold.

Er du glad i å gå på ski er det fine skispor rett i nærheten av hytta, med kort veg til skiknutepunktet Oksbakken, hvor du finner Totenåsens fineste oppkjørte skitrasé med 2 spor og skøytespor i midten. Herfra kan du gå til Totenåsens populære spisested Torsætra og til Rausteinshytta, som er et yndet turmål både sommer og vinter.

Feltet er sikret med egen bom og det er veg (blir brøytet om vinteren) helt frem til hytta.

Området har svært gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

På sommeren finner du milevis med oppmerkede stier og vinterstid det samme med oppkjørte skiløyper.

Det er gode fiskemuligheter og/eller bading i de mange vannene på Totenåsen.
Ved Hutjernet som ligger ca. fem minutters gange unna, er det felles badebrygge for hyttefolket sommerstid. Her finnes 2 gapahuker og grillplass som også kan benyttes. Det er gratis lån av båt ved Hutjern på Øvre Sisselrotkampen, ca. 1 km fra hytta.

Sisselrotkampen hytteområde ligger ca 15 km fra Lena med alle fasiliteter.
Hvis du liker alpint er det en liten halvtime sørover til Hurdal skisenter.

Totenåsen ligger ca 10 mil fra Oslo og ca. 6 mil fra Gardermoen.
Her kan du ha en turopplevelse i flott natur og samtidig komme deg raskt opp til hytta etter jobb og slipper å stå i lange køer på E6.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra 2014.
Normal standard og planløsning.

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

Veranda med utgang fra stue/kjøkken.
Fundamentert på støpte/murte punkter med søylesko.
Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i

glass.
Det er plassbygget utekjøkken på verandaen.
Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i betong/mur, overbygg utført i trekonstruksjoner.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Eier opplyser at bygningen er fundamentert på fjell.
Ved denne fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.
Takvann ført ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Grunnmur er utført i lettklinkerblokker, murte vanger. Åpent under hytta.

Skrånet tomt.
Snødekket på befaringsdagen, så noe begrenset vurdert.

Bod oppsatt ca. 2014:
Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk.
Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med stein.
Bygget er uisolert.
Noe manglende ferdigstillelse.
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Iht. tilstandsrapport datert 28.01.2026 av Ola Kjeldsberg.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja
Dugg i ett vindu, ser ikke tegn til punktering. Skal sjekke om det er utett pakning
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Sunwind Leira
Beskrivelse av arbeidet: Nytt solcelleanlegg og batteripakke. Installasjon av spotter
Installasjon av Wallace - ring hytta varm.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: BBS Elektro, 2849 Kapp
Beskrivelse av arbeidet: Ettersyn 230 V kontakt, dimmer spotter, fast installasjon fra konverter til stikkontakt.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Terrasse ute (2020/2021)

Innhold

Fritidsbolig over 1 etasje, samt hems.
Stue/kjøkken, 3 soverom, vindfang, hyttebad og toalettrom.
Veranda med utgang fra stue.

Frittstående bod.

Standard

Denne trivelige fritidsboligen ligger i flotte og rolige omgivelser på Totenåsen, med umiddelbar nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder året rundt.
Her finner du idylliske små tjern i nærområdet med fine muligheter for både bading og fiske, og vinterstid er det kort vei til oppkjørte skiløyper som gir flotte skiopplevelser i variert terreng.

Hytta har et smakfullt kjøkken med god plass til spisebord – et naturlig samlingspunkt for hyggelige måltider med familie og venner.
Videre finner du en koselig sofabrok hvor man kan slappe av etter en dag ute, og med stemningsfull peisovn skapes en lun og behagelig atmosfære på kjølige kvelder.
Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir fin kontakt med naturen utenfor.
Fra stuen er det utgang til stor og flott veranda med utekjøkken, perfekt for å nyte solrike dager og frisk luft.

Fritidsboligen inneholder tre koselige soverom, samt hems.

Det er felles pumpe for drikkevann på hyttefeltet, og vann bæres inn i hytta.
Eiendommen har også solcelleanlegg, noe som gir en enkel og funksjonell hverdagskomfort i naturskjønne omgivelser. Ny Wallas er installert så du kan ringe hytta varm.

Dette er et flott sted for deg som ønsker en fritidsbolig med ekte hyttestemning, gode uteområder og nærhet til naturen – både sommer

og vinter.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Det er plass til frittstående komfyr med gass.
Lekkasjestopper og gassalarm anbefales montert på utsatte steder.
Det er ikke avtrekk over komfyr.

BAD/ VASKEROM:
"HytteBad":
Enklere hyttebad- ikke bygget som eller vurdert som våtrom.
Tåler ikke vann/fukt direkte på vegger/gulv og må brukes med forsiktighet.

Gulv: Heltre.
Vegg: Panelplater.
Himling: Trepanel.

Innredning i mørke toner med glatte fronter, heldekkende servant med speil over og belysning.
Dusjkabinett med direkte avløp. Urinal.
Det er bereder på gass.
Ventilasjon med ventil på vegg.

Toalettrom:
Heltre gulv, malte plater på vegg og panel i himling.
Cinderella forbrenningstoalett på gass.
Ventilasjon med ventil på vegg.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre.
Vegg: Malt trepanel, tapet og panelplater.
Himling: Trepanel.

Stige til hems.
Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Bereder: Gjennomstrømningsvarmer på gass. Står på bad.
Det er i 2025 installert WALLAS 40cc antrasitt,84L for ring hytta varm.
Solcelleanlegg med batterier- 12v opplegg. Det er uttak for 230V i gang.
Det er i 2025 også installert større batteripakke inkl nye solcellepaneler samt vifte som går på solcellepanel som tar ut fukt.

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

12V elektrisk anlegg. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

Dersom nye eiere ønsker å kjøpe med innbo så kan det avtales direkte med selger.
Selger ønsker å selge så mye som mulig av bord, stoler, senger etc.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Bygningen har normal "hytte-standard" for området.

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.
Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.
Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg:
2025 Oppgradering: Nytt solsellepanel. Ny batteripakke. Skinne med12v spottere i stue. 12v taklys gang og bad. Solselle ventilator.
2025 Oppgradering: Wallas - ring hytta varm.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappporten.
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de

forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er avvik:
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.
Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er avvik:
Konstruksjonen er dårligere enn dagens krav, men ikke dårliger enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Utvendig > Vinduer:
Det er avvik:

Et vindu har dugget på innsiden. Opplyst av eier.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er avvik:
Pumpe på vegg er defekt. Opplyst av eier.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget.
Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Parkering
Ved hytta.

Solforhold
Gode sol- og utsiktsforhold.

Radonmåling
Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)
- Boligdrøm

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

Energi

Oppvarming
Stålppe.
Ildsted er montert.
Oppvarming består av vedfyring.
Ring hytta varm med Wallas.

Vedfyrt oven av merket Scan 85, plassert i den åpne stue/kjøkken/gang løsningen.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:
Siste utførte tiltak/ tilsyn: 27.09.2024.
Siste utførte tiltak røykløp/ feiing: 27.09.2024.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energimerke
C

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper
2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
56 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
6 000 (Transportgebyr bortfester)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 640 (Omkostninger totalt)
80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 313 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 330 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 333 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 750 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Eiendomsskatt 3 582,00 kr

Kommentar fra kommunen:

Renovasjonsgebyr for fritidsbolig/hytte innføres fra 01.02.2026.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Renovasjonsgebyr fritidsbolig/hytte 2 353,13 kr

Eiendomsskatt fritidsbolig 3 749,00 kr

Feiing/ tilsyn 499,00 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en

eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kommentar fra kommunen:

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.

For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%.

Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte.

Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Eiendomsskatt

Kr 3 582 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 412 500.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- festeavgift

- serviceavgift

- avgift velforening

- strøm

- tv/ internett

- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader

- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til

eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforeningen:

Kr. 1015,- pr år.

Serviceavgift kr. 400,- betales sammen med festeavgift.

Årsavgiften til hytteforeningen er for tiden på kr 1015,- hvor majoriteten av beløpet går til felles veivedlikehold.

Årsavgiften fastsettes av årsmøtet i februar og avhenger noe av behovet for veivedlikehold.

Vinterbrøyting av fellesveiene faktureres hver enkelt hytteeier basert på antall brøytinger gjeldende vinter.

Eventuell vinterbrøyting fra felles vei inn til hyttene

er frivillig og kommer i tillegg.

Velforeningen har tilgang på 2 gapahuker med grillplass og badeplass med brygge ved Hutjern. Det er gratis lån av båt ved Hutjern på Øvre Sisselrotkampen, ca. 1 km fra hytta.

Tilbud om lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Sisselrotkampen Hytte og Velforening

Organisasjonsnummer

919299576

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 309, bruksnummer 1, festenummer 603 i Østre Toten kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/309/1/603:

29.08.2011 - Dokumentnr: 679851 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 000
Gjelder fra dato: 10/08-2011
Tomteverdi: NOK 60 000
Pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2011 - Dokumentnr: 679851 - Best. om vann/
kloakkledn.
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:309 Bnr:1
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

06.06.2008 - Dokumentnr: 458433 - Registrering av
festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:309 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 75919 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:309 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe
kan fåes ved henvendelse til megler.
Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige
tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn
bud.

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende bygg er registrert på eiendommen i
dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 300209586 -
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)

Det foreligger:
Søknad om endring av gitt tillatelse og søknad om

ferdigattest – Gnr./bnr. 309/1/603, datert
05.06.2014.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets
tekniske kvalitet, men en bekreftelse på
bygningssmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks-
eller fasadeendringer foreligger ikke.
Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å
søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers
ansvar.

Lovlighet:
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk,
men hems er ikke inntegnet på tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle
kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann og
avløp.

Ca. 200 m til vannpost.
Felles pumpe for drikkevann på hyttefeltet, hvor det
blir tatt bakterieprøver årlig.
Vann fra bad og kjøkken går ut i egen gråvannskum
på tomten.

Eiendommen har adkomst via privat veg, det er
bomveg inn til Totenåsen.
Felles brøyting på vinteren inne på området.

Egen brøyting opp til hyttedør (om ønskelig), pris
varierer ut fra mengde snø den enkelte vinter.
Kostnader for brøyting må da påregnes.

Kommentar fra kommunen:
Privat avløpsanlegg må tilfredsstillte kravene i
forurensningsforskriften.
Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig
dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og
overholder dagens rensekraft.
Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge,
og skal følge eiendommen ved salg.
Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på
ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre
feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget
initiativ.
Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak
med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte
handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og
vassdrag i Østre Toten kommune - opprydding i
utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private
avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekraft
få pålegg om oppgradering.
Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli
pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i
nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 2015KP01

Delarealer:
Delareal: 500 m
KPHensynsonenavn: 20050004
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:
Id: 20050004
Navn: Sisselrotkampen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.06.2005
Delarealer: Delareal 500 m
Formål: Fritidsbebyggelse
Feltnavn: H1

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen
for info.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 2024KP01
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av
næringsarealer på Bilitt til LNF
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

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

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering foto, kommunal info, grunneier, eierskifte,

markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler bistås av

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

03.02.2026

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nedre Sisselrotkampen 8 , 2848 SKREIA
 ØSTRE TOTEN kommune
 gnr. 309, bnr. 1, fnr. 603

Markedsverdi
2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 Rapportdato: 28.01.2026 Oppdragsnr.: 22537-1111 Referansenummer: ED2237

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen
En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

MEGLERPARTNER AS
Kjørkelinna 133
2848 SKREIA

Nedre Sisselrotkampen 8 , 2848 SKREIA
Gnr 309 - Bnr 1
3442 ØSTRE TOTEN

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Fritidsbolig med primær-areal på 78 m² over 1 etasje og kjeller. I tillegg er hems.
Veranda med utgang fra stue.
Frittstående bod.

STANDARD:
Fritidsboligen er fra 2014.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Solcelle anlegg med batterier og konverter til 230V.

OM TOMTEN:
Festet tomt, bestående av punktfeste som er skrånende, hovedsakelig naturtomt. Gruset gårdsplass og adkomstveg.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG
Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.
Veranda med utgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på støpte/murte punkter med søylesko. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass. Det er plassbygget utekjøkken på verandaen.
Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i betong/mur, overbygg utført i trekonstruksjoner.

INNVEDIG
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre.
Vegg: Trepanel og panelplater.
Himling: Trepanel.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Stålpipeline.
Ildsted er montert.
Åpent under hytta. Snø på befaringsdagen så inspeksjon begrenset.
Stige til hems.
Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

VÅTROM

"HytteBad"
Enklere hyttebad- ikke bygget som eller vurdert som våtrom. Tåler ikke vann/fukt direkte på vegger/gulv og må brukes med forsiktighet.
Gulv: Heltre.
Vegg: Panelplater.
Himling: Trepanel.
Innredning med glatte fronter, heldekkende servant med speil over

og belysning. Dusjkabinett med direkte avløp. Urinal.
Det er bereder på gass.
Ventilasjon med ventil på vegg.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til frittstående komfyr på gass.
Lekasjestopper og gassalarm anbefales montert på utsatte steder.
Det er ikke avtrekk over komfyr.

SPESIALROM
Toalettrom
Heltre gulv, malte plater på vegg og panel i himling.
Cinderella toalett på gass.
Ventilasjon med ventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige vannrør i: Plast.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
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.
Bereder: Gjennomstrømningsvarmer på gass. Står på bad.
Wallace ring hytta varm.
Solcelleanlegg med batterier- 12v opplegg. Det er uttak for 230V i gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Eier opplyser at bygningen er fundamentert på fjell.
Ved denne fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Grunnmur er utført i lettklinkerblokker, murte vanger. Åpent under hytta.
Skrånet tomt.
Snødekket på befaringsdagen, så noe begrenset vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Se punkt lenger ut i rapporten.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	82 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen. Vinduer lysppning 58x96 cm

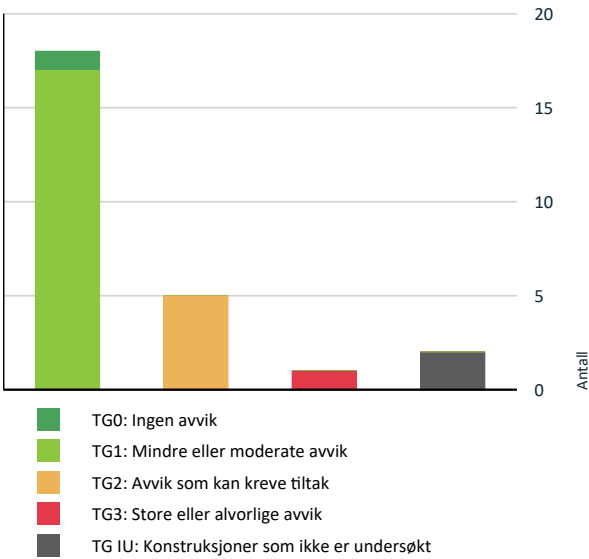
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

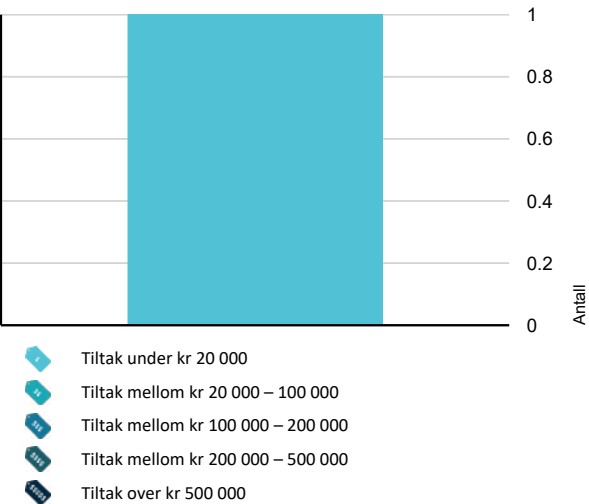
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Konstruksjonen er dårligere enn dagens krav, men ikke dårliger enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Et vindu har dugget på innsiden. Opplyst av eier.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Pumpe på vegg er defekt. Opplyst av eier.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

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.

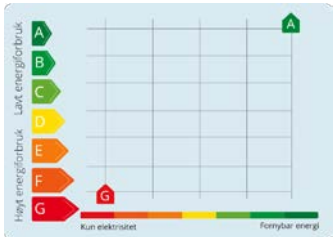
Oppvarmingskarakter:

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2014

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal "hytte-standard" for området.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

2025	Oppgradering	Nytt solsellepanel. Ny batteripakke. Skinne med12v spottere i stue. 12v taklys gang og bad. Solselle ventilator.
2025	Oppgradering	Wallas - ring hytta varm.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekkning er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy. Tekkingen var på befaringsdagen dekket med snø, er derfor begrenset inspisert.



Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

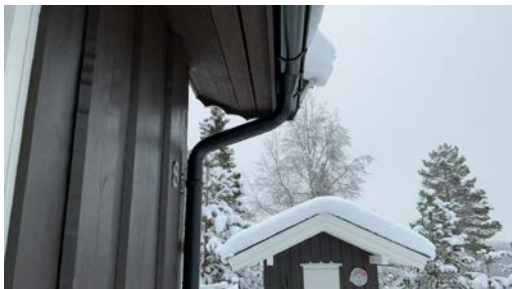
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er dårligere enn dagens krav, men ikke dårliger enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med på konstruksjonene.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et vindu har dugget på innsiden. Opplyst av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/fornyng av vindu med innvendig kondens bør etter hvert påregnes.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på støpte/murte punkter med søylesko. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass. Det er plassbygget utekjøkken på verandaen. 2020/21. Fremgår av egenerklæring. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes. Det er påregnelig at verandaen beveger seg noe mer

Tilstandsrapport

årstider.

Søylesko er noe lange og det anbefales å følge med fundamenteringen/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i betong/mur, overbygg utført i trekonstruksjoner.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Heltre.

Vegg: Trepanel og panelplater.

Himling: Trepanel.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes.
Ildsted er montert.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann. Det er sprekk i brannplate i ovn- dette opplyst i kontrollert av brann-og feieveesen som sier at det ikke er behov for utskiftninger.



1 TG 1 Kryp kjeller

Åpent under hytta.
Snø på befaringsdagen så inspeksjon begrenset.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er utført i formpresset materiale.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til frittstående komfyr på gass. Lekasjestopper og gassalarm anbefales montert på utsatte steder.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 3 Avtrekk

Det er ikke avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM 2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Heltre gulv, malte plater på vegg og panel i himling.

Cinderella toalett på gass.
Ventilasjon med ventil på vegg.



ETASJE > HYTTEBAD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Enklere hyttebad - ikke bygget som eller vurdert som våtrom. Tåler ikke vann/fukt direkte på vegger/gulv og må brukes med forsiktighet.

Gulv: Heltre.
Vegg: Panelplater
Himling: Trepanel.

Innredning med glatte fronter, heldekkende servant med vask, speil over og belysning. Dusjkabinett med direkte avløp. Urinal.
Det er bereder på gass.
Ventilasjon med ventil på vegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast.
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen er under 150 kvm og har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, noe som anses som tilstrekkelig lufting etter dagens praksis for denne bygningstypen. Løsningen vurderes som tilfredsstillende og gir grunnlag for TG1. Det er i tillegg mekanisk avtrekk på både kjøkken og bad, som bidrar til stabil luftutskiftning.

TG 2 Varmtvannstank

Gjennomstrømningsvarmer på gass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pumpe på vegg er defekt. Opplyst av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

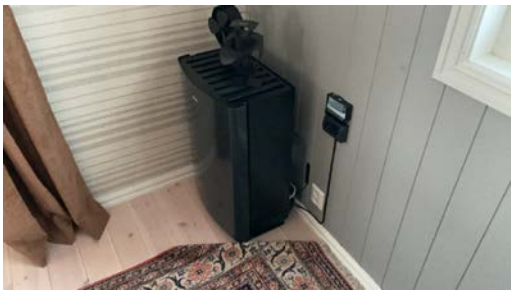
Tilstandsrapport

Utskiftninger/reparasjoner kan ikke utelukkes.



TG 1 Andre installasjoner

Wallace ring hytta varm. 2025. Fremgår av egenerklæring.



Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg med batterier- 12v opplegg. Det er uttak for 230V i gang, og en kontakt i stue.
Nytt solcelleanlegg og batteripakke installert, samt installasjon av wallace ring hytta varm. Sundwind Leira (faglært) 2025. Fremgår av egenerklæring.
Ettersyn av 230V, kontakt, dimmer spotter. Fast installasjon til stikkontakt. BBS-elektro 2849 Kapp. (faglært) 2025. Fremgår av egenerklæring.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Eier opplyser at bygningen er fundamentert på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ved denne fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensør. Takvann ført ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i lettklinkerblokker, murte vanger. Åpent under hytta.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Se eget punkt lenger ut i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stige til loft.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i 78 m²/78 m² Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Vindfang Andre bygg: Bod Bruksareal andre bygg: 4 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 2 250 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 300 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 2 250 000 Konklusjon markedsverdi 2 250 000

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Beregninger

Årlige kostnader		
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	3 720
Festeavgift, estimert	Kr.	5 616
Brøyting. (sesongavhengig)	Kr.	4 116
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 500
Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 100 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 12 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 170 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

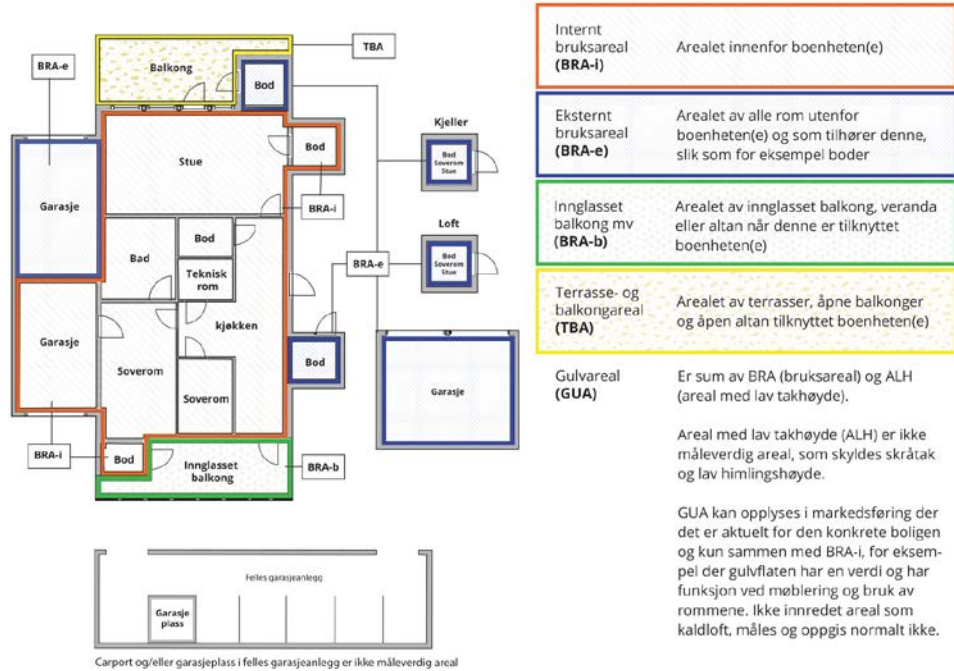
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	78			78	27		78
Hems						15	15
SUM	78				27	15	93
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom 2, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, hyttebad		
Hems			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1.etasje: Varierende men målt 3,15 på midten.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende men målt under 1,9m og ikke måleverdig areal..
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Bta er skjønnsmessig beregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.
Vinduer lysppning 58x 96 cm

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Bod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	0
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	309	1	603	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nedre Sisselrotkampen 8							
Hjemmelshaver Berget Jan Arild, Glemmestad Laila Kristin Reinli							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs nedre Sisselrotkampen, området er nyere hyttefelt. Ca 15 km fra Lena sentrum som er kommunesenter med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Det er i området svært gode tur-og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Løypenettet er på Totenåsen svært godt. Ca 30 min kjøring itl Hurdal skisenter.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann. Vannposter på feltet.

Tilknytning avløp

Privat avløp fra kjøkken og bad. Gråvann- synkekum.

Regulering

Vedtatt reguleringsplan: SisselrotkampenI
Arealformål: Fritidsbebyggelse.
Feltnavn: H1

Om tomten

Festet tomt, bestående av punktfeste som er skrånende, hovedsakelig naturtomt. Det er belagt med skifer på en side av bygningen. Gruset gårdsplass og adkomstveg.
Gode sol og utsiktsforhold.

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.

Bygninger på eiendommen

Bod

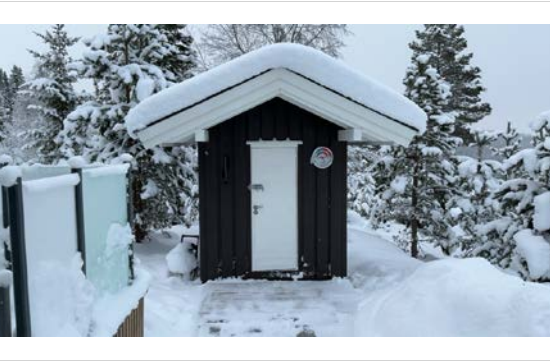
		Anvendelse
		Byggeår 2014
		Kommentar Opplyst på befaringsdagen.
		Standard Bygningen har normal standard ift. bruken.
		Vedlikehold Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med stein. Bygget er uisolert.
Noe manglende ferdigstillelse.

Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Laila Glemmestad
	Jan Arild Berget
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Nedre Sisselrotkampen 8	
2848 Skreia	
3442-309/1/603/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

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

♦ **Ja**

Dugg i ett vindu, ser ikke tegn til punktering. Skal sjekke om det er utett pakning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sundwind Leira

Beskrivelse av arbeidet: Nytt solcelleanlegg og batteripakke. Installasjon av spotter Installasjon av Wallace - ring hytta varm



2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: BBS Elektro, 2849 Kapp

Beskrivelse av arbeidet: Ettersyn 230 V kontakt, dimmer spotter, fast installasjon fra konverter til stikkontakt

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Terasse ute (2020/2021)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Nedre Sisselrotkampen 8, 2848 SKREIA



Adresse Nedre Sisselrotkampen 8, 2848 SKREIA	
Dato for energimerking 28.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251777
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300209586
Gårdsnummer 309	Bruksnummer 1
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2014	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 184,42 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 231,27 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 984 kWh
--	---



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nedre Sisselrotkampen 8, 2848 SKREIA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nedre Sisselrotkampen 8

Høyde over havet

596 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min	🚗
🚆 Reinsvoll stasjon	37 min	🚗
Linje RE30	29.2 km	
🚆 Olterud	15 min	🚗
Linje 401	8.4 km	
🚆 Solhaug trevare	15 min	🚗
Linje 401	8.7 km	

Avstand til byer

Raufoss	42 min	🚗
Gjøvik	45 min	🚗
Oslo	1 t 40 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Sandberggården Skreia	21 min	🚗
🚗 Rema 1000 Skreia	21 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 322 m
 - 310 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrekking i anlegget: 4



Aktiviteter

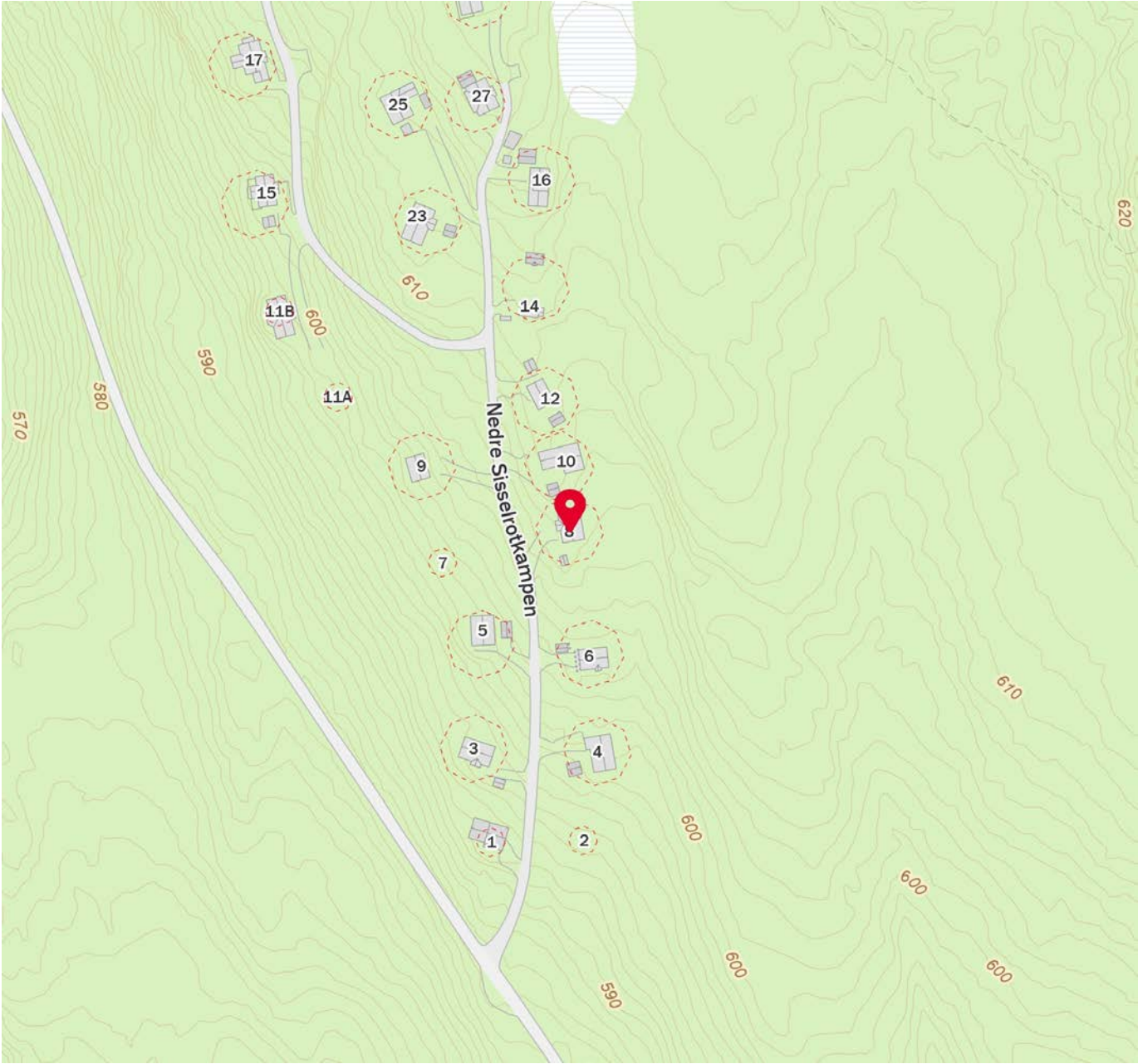
Norsk hestesenter	27 min	🚗
Gjøvik & Toten Golfklubb	34 min	🚗
Hurdal Hestesenter	39 min	🚗

Sport

⚽ Lund skole	9 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	4.6 km	
⚽ Toppen ballbane	17 min	🚗
Ballspill, fotball, sandvolleyball	10 km	
🏊 Skreia Trim	21 min	🚗
🏊 Toten Treningssenter Lena	25 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Skreia	21 min	🚗
Post i butikk, PostNord	13.3 km	
Coop Extra Skreia	21 min	🚗





Doknr: 679851 Tinglyst: 29.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FESTEKONTRAKT

Returadresse
Svenn Thomas Wiik
Løkkebergvn. 24
1850 Mysen

Kontrakten gjelder for leste-forhold inngått etter den nye tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106).

Opplysninger som skal unglyses, felt 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen (e)				
Kommune nr:	Kommunenavn:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:
0528	Østre Toten	309	1	603
Ubebygdet fritidseiendom.				
2. Bortfestes av				
Orgnr. (9 siffer)	Navn:	Ideell andel		
939 431 675	Toten Almenning Lodd nr 3	1/1		
3. Til				
Fødselsnr. (11 siffer)/	Navn:	Ideell andel		
Orgnr. (9 siffer)	5	1/1		
4. Festeavgift pr. år				
Kr. 3.000,- Betales første gang i 2012		Tomteverdi Kr. 60 000		
5. Festetid				
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.		Opprettet (dato): 10.08.11		
6. Panterett for festeavgiften				
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for skyldig festeavgift for de tre siste år. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomten.				
7. Supplerende tekst				
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)				
7.1. Festeretten kan bare overføres til en som bortfester godkjenner. Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år.				
7.2. Bortfesteren kan vederlagsfritt føre vann- og kloakkledninger, el. kabler m.v. over tomten.				
7.3. Andre særvilkår				

Bestemmelser som ikke skal tinglyses:

8. **Tomtens beliggenhet**
Punktfeste i Toten Almenning Lodd nr 3s hyttefelt ved Siselrotkampen
Koordinat avmerket på plankart: $x = 285\ 037$ $y = 8\ 711$
9. **Bebyggelse.**
Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres godkjenning.
For oppføring vises til reguleringsbestemmelsen for hyttefeltet samt "Regler for feste av hytteomter og overdragelser av tomtfester i Toten Almenning Lodd nr. 3"
10. **Oppsigelse.**
Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester. Oppsigelsesfristen er 2 år.
11. **Innlosning.**
Festeren kan ikke kreve innlosning av tomta.
12. **Regulering av festeavgiften.**
Festeavgiften er en beregnet avkastning på 5 % av dagens tomtverdi på kr. 60.000,- og reguleres så ofte som tomtfesteloven tillater, for tiden hvert år fra kontraktsinngåelse.
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for desember måned året for ny avgift trer i kraft, og indekstallet for desember måned for avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
13. **Grunnlagsinvesteringer og avgifter.**
Ved kontraktsinngåelsen betales andel av fellesinvesteringer (veger, vannposter og lignende) med kr. 0.
Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon og eventuelle andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon og lignende forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.
14. **Veg, adkomst, parkering etc.**
Fester gis rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Der adkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett til vegen (dette gjelder ved nybygging). Der det ikke er veg forplikter festeren seg til å være med å dekke opparbeidingskostnadene til denne.
Fester må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusive bryting for veg som han bruker.
Eventuell parkering utenfor festetomta skal forgå på egne parkeringsplasser.
15. **Råderett over tomta.**
Framleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.
Festeretten gir rett til jakt, fangst og fiske på bortfesteres eiendom under forutsetning av innbetalt jakt- og fiskeavgift. Festet gir ingen rettighet utenom tomta, men det kan gjerdes inn inntil 2,5 m. ut fra hytta på den sida dora er. Ytterligere inngjerding er forbudt. På områder som ikke er regulert, gjelder andre bestemmelser.
Her gis det anledning til å gjerde slik at det totale areal blir 125m². Det skal søkes almenningsstyret, og retningslinjer vil bli gitt. Bruksberettigede i almenningen har beiterett i hele området, og fester kan ikke nekte beiting på tomta.
Festeren har samme fysiske radighet over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fordi denne festekontrakten gjelder et punktfeste som ikke har klart definerte grenser, kreves likevel bortfesteres samtykke for større inngrep på tomta.
Fester må ikke foreta seg noe som kan være til hinder for de bruksberettigedes lovfestede rett til jakt, seter- og beitebruk (jfr. hundelovgivningen). Allmen ferdsel skal ikke hindres.
Bortfester kan drive hogst i området i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Det er tillatt å fjerne enkelttrær på tomta som er til hinder for utsikt eller er til særlig ulempe. Eventuelle kostnader med dette bæres av fester. Trærne er bortfesteres eiendom. Fester kan få utvist ved på rot i nærheten av tomta etter utblikning av almenningen.
16. **Framtidig utvikling.**
Bebyggelse i reguleringsområdet ut over det som er angitt i reguleringsplan er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen blir endret.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av eventuelle framtidige vann- og avløpsledninger, el kabler m.v. Dersom slike installasjoner ikke kan legges utenom festetomten, forplikter festeren seg til å la disse passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

17. **Byggeplikt.**
Kontrakten opphører dersom tomta ikke er bebygd innen 5 år fra inngåelsesdato.
18. **Overføring av festerett.**
Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke fra bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.
19. **Forkjøpsrett.**
Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygninger med unntak for nærstående familie (jfr. §8 i Lov om loysingsrett av 9/12 1994 nr. 64). Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av bebyggelsen med kopi av kjøpekontrakt innen 2 uker etter underskrift.
20. **Mislighold.**
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter §3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan bortfester kreve tvangsmidret uten søksmål etter §§7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).
21. **Tinglysing/omkostninger.**
Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.
22. **Andre bestemmelser.**
Vannkilder anlagt av bortfester kan fritt benyttes av alle festere innen området.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer samt tinglysingseksemplar hvorav bortfester og fester skal ha ett hver.

23. Underskrifter.

Sted og dato:

Bortfesteres underskrift:

Halvor Gimle
Terje Enger

Halvor Gimle
Styreleder
Terje Enger
Almenningsbestyrer
Toten Almenning Lodd nr. 3
Fredrikstad Sag
2850 Lena

Festeres underskrift:

Svenn Thomas Wiik
SVENN Thomas Wiik
(Gjentatt med blokkbokstaver)

(Gjentatt med blokkbokstaver)

Foreliggende festekontrakt er utferdiget i 3 eks. Ett eks. returneres Toten Almenning Lodd nr. 3 etter tinglysing.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Nedre Sisselrotkampen 8
2848 SKREIA

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Anne Mette Skar

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 15 622
E-post: anne.mette.skar@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre