



aktiv.

Sjusjøen-Pihl 4068, 2612 SJUSJØEN

**Flott fritidstomt i sørvesthelling på  
Heståsen. Byggeklar. Flotte  
turområder, sommer og vinter.**



Eiendomsmegler

## Thomas Granberg

**Mobil** 913 05 873

**E-post** thomas.granberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 41 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 531 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 15 580,-  
**Selger:** Akke Holding AS

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

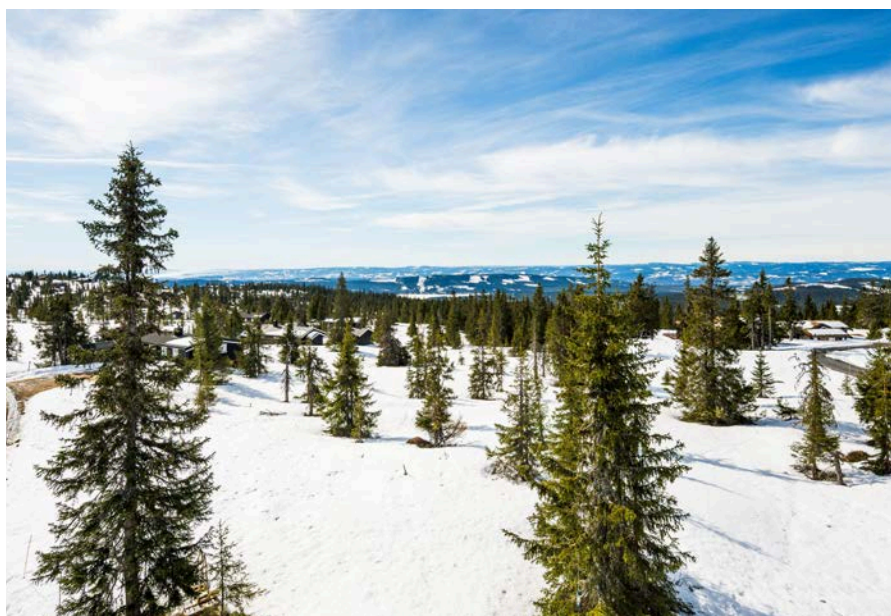
**Tomtstr.:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 527, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1214250049

# Flott fritidstomt i sørvesthelling på Heståsen. Byggeklar. Flotte turområder.

Tomta ligger i svak helling mot sør og vest. Flott utsikt. Usjenert og populær omgivelser innenfor Sjusjøen. Vann og kloakk ligger inntil tomtegrensa.

Lave kjøpskostnader. Ingen dokumentavgift ved kjøp av festetomt.

Relativt åpent fjellterreng, god solgang og med Sjusjøens flotte helårs turmuligheter rett utenfor døra. I Sjusjøen sentrum finnes dagligvareforretning, sportsbutikk, serveringssteder m.m. Hyttetomta er ett glimrende utgangspunkt for turmuligheter, jakt og fiske.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 15 |
| Budskjema .....         | 28 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

1000 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomt med åpen og solrik beliggenhet. Festet tomt. Vann og kloakk ligger inntil tomtegrensa. Punktfestet tomt.

I opprinnelig festekontrakt fremkommer det et tomteareal på 1000 kvm, men det er punktfeste som gjelder.

### **Årlig festeavgift**

Kr 15 580

### **Festetid**

60

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 30.11.1969. Ved festetidens utløp skal festeren ha rett til å få forlenget kontrakten for nye 60 år. Festekontrakten utløpet 30.11.2029. Se for øvrig festekontrakt, kopi av den er vedlagt salgsoppgaven.

### **Regulering av festeavgift**

Neste regulering av festeavgiften vil bli 01.1.2018, deretter hvert 10. år. Regulering av festeavgiften vil skje i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Grunneier har forkjøpsrett ved alle overdragelser. I tillegg må kjøper signere på et tillegg til festekontrakten som må tinglyses på eiendommen.

I tillegg til festekontrakten så tilkommer det brukerbetaling for drift og vedlikehold av hyttevei, pt kr 1.066,-.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent



av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

#### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er pt ikke mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli 30.11.2029 og krav om innløsning må da fremsettes innen 30.11.2028. Innløsningssum fastsettes på innløsningstidspunktet.

#### **Festekontrakt datert**

30.11.1969.

#### **Beliggenhet**

Tomta ligger i svak helling mot sør og vest. Usjenert og populær omgivelser innenfor Sjusjøen, på Heståsen. Relativt åpent fjellterreng, god solgang og med Sjusjøens flotte helårs turmuligheter i umiddelbar nærhet. I Sjusjøen sentrum finnes dagligvareforretning, sportsbutikk, serveringssteder m.m. Hyttetomta er ett glimrende utgangspunkt for turmuligheter, jakt og fiske.

#### **Adkomst**

Fra Sjusjøen tar man Nordsetervegen mot Nordseter. Rett før kommunegrensa til Lillehammer tar du opp til høyre, deretter neste til venstre igjen. Hyttetomta vil da ligge på vestre side. Se kartskisse.

## Energi

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 490 000

#### **Info kommunale avgifter**

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.779,-.

Forbruk vann: Kr 35,16,- per kubikk.

Forbruk kloakk: Kr 39,71,- per kubikk.

Renovasjon: Kr 5.584,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 658,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Eiendomsskatt: Kr1.200,- pt

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Tilkoblingsavgift til både Pihl og Ringsaker kommune tilkommer for påkobling kommunens offentlige vann og avløp. Pihl opplyser at de pt. skal ha kr 287.500,- for tilkobling. Kommunens tilknytningsavgift for hytter, per boenhet er på kr 67 065. Sats er uavhengig av størrelse.

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ligger pt på kr 1.200,- i året.

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 527, bruksnummer 1, festenummer 1031 i Ringsaker kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3411/527/1/1031:

06.12.1971 - Dokumentnr: 7644 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KAN IKKE OVERDRAS/FREMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Vei, vann og avløp**

Tilkoblingspunkt for vann og avløp ligger i nabogrense. For tilkobling vann og avløp,

viser grunneier til Pihlske.no. Adkomst fra offentlig veg, over grunneiers vegnett. Brukerbetaling for drift og vedlikehold av hytteveg, pt.: kr 1.066,-. Tilknytningsavgift til både Pihl og Ringsaker kommune tilkommer for påkobling kommunens offentlige vann og avløp. Pihl opplyser at de pt. skal ha kr 287.500,- for tilkobling. Kommunens tilknytningsavgift for hytter, per boenhet er på kr 67 065 for 2025. Sats er uavhengig av størrelse.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Trollhaugen - Heståsen, fra 15.12.2004. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Hyttetomta grenser mot fritidsbebyggelse på alle kanter. NB: Tomta ligger helt i kommunegrensa mot Lillehammer kommune. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse, Nåværende. Foreligger i tillegg ny kommuneplan under arbeid, med navn kommuneplanens arealdel 2024-2040.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf.

avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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



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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 000 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

41 600 (Omkostninger totalt)

57 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 531 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 547 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 550 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 41 600

### **Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 25.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 6.015,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), markedspakke (kr 10.000,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 5.545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistå av**

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

**Oppdragstaker**

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

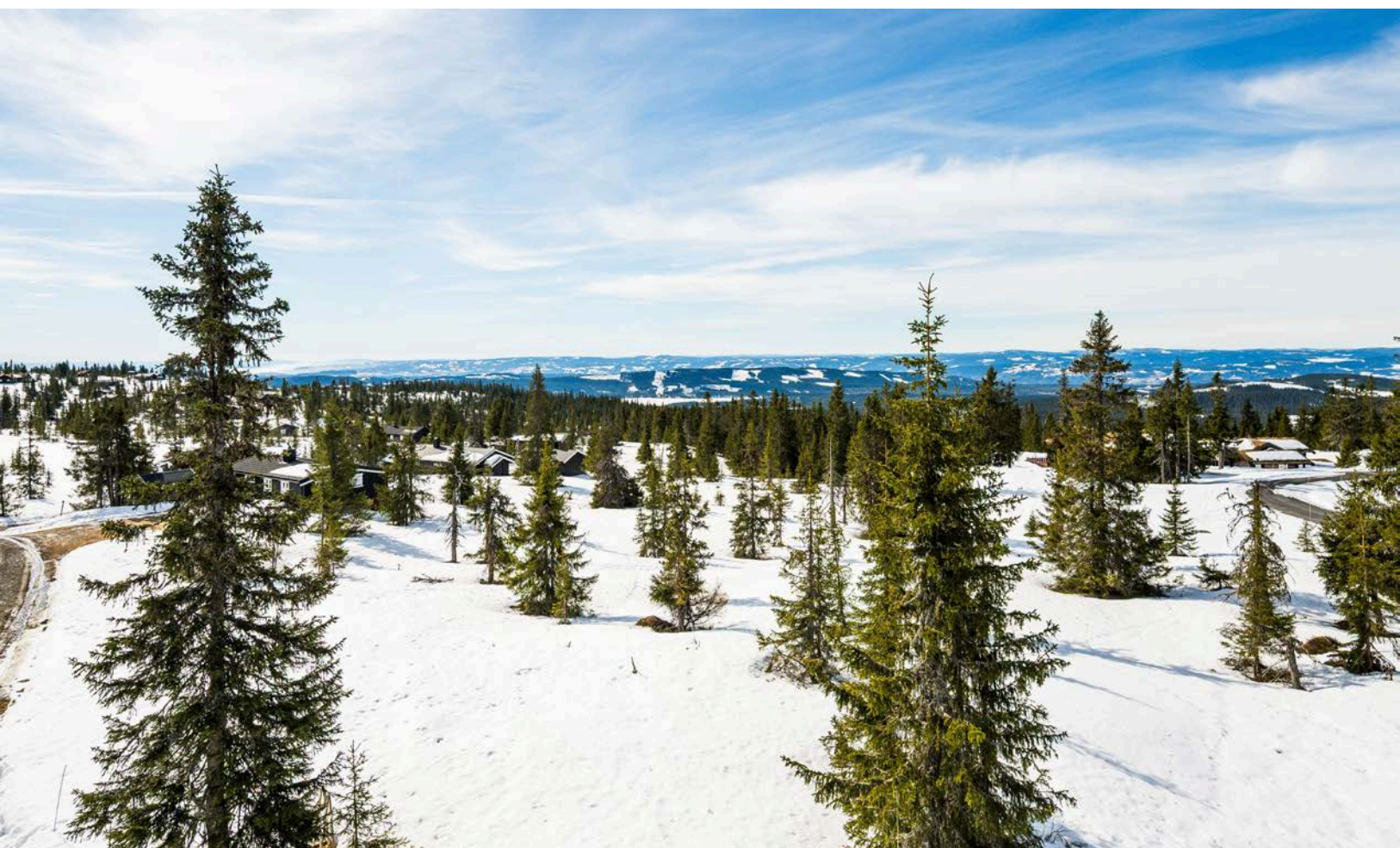
**Salgsoppgavedato**

03.09.2025

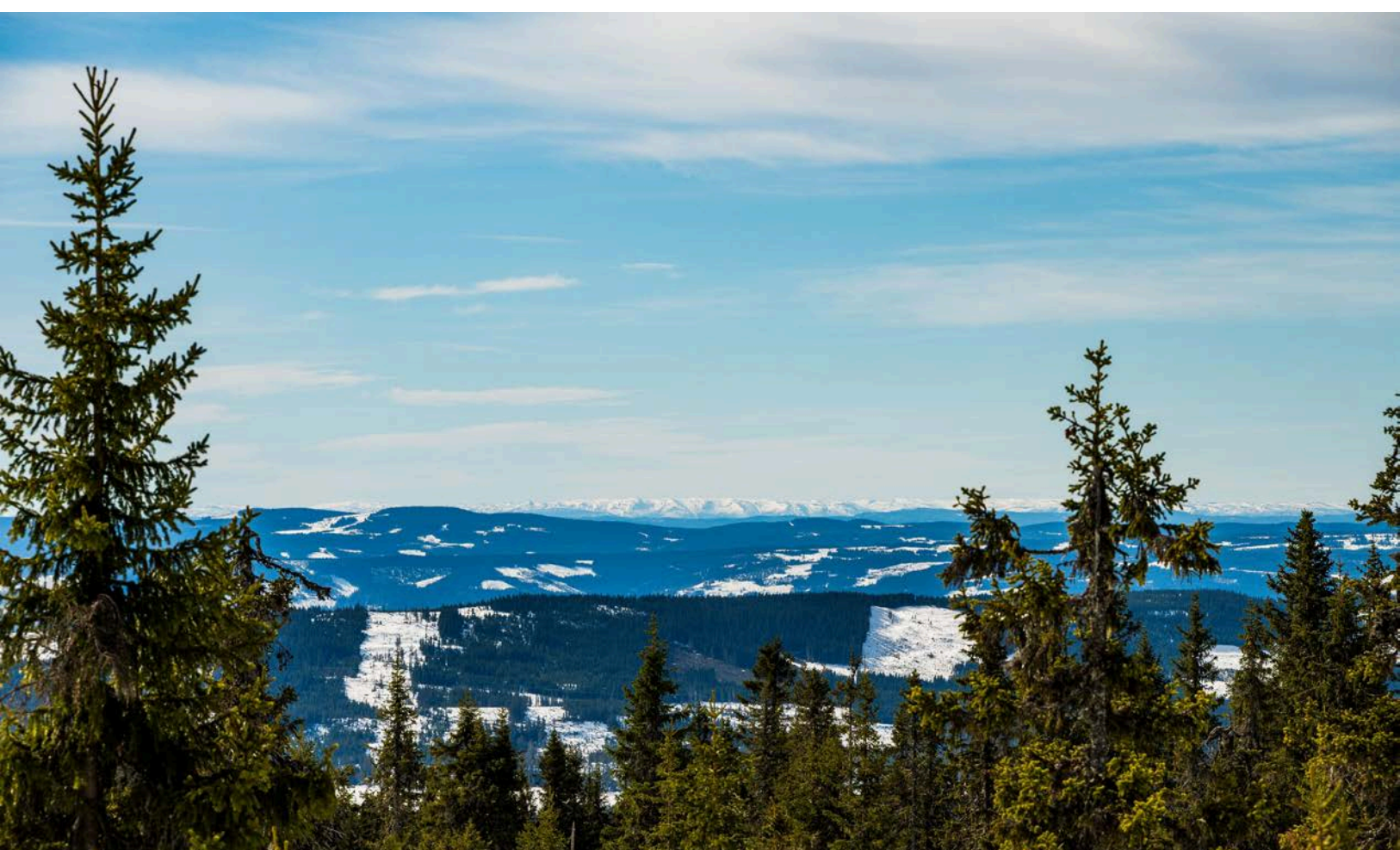












# Nabolagsprofil

Sjusjøen-Pihl 4068

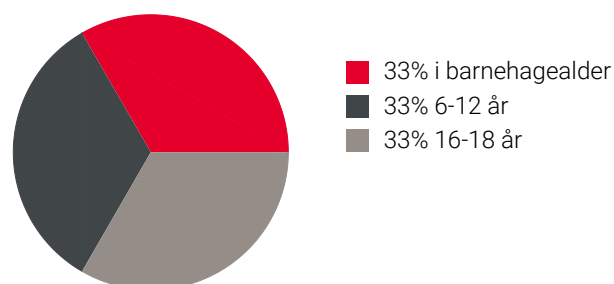
## Offentlig transport

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Øvre Vassbakken<br>Linje 501                | 5 min 🚶<br>3.7 km   |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 19 min 🚶<br>15.9 km |
| Oslo Gardermoen                             | 1 t 39 min 🚶        |

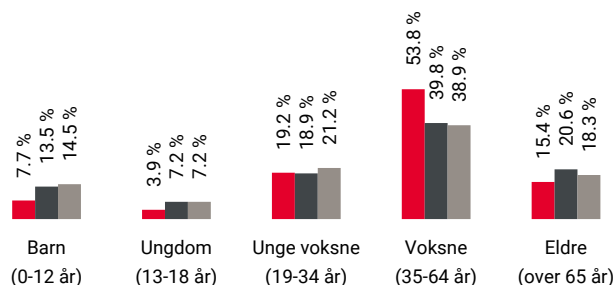
## Skoler

|                                                                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lismarka skole (1-7 kl.)<br>49 elever, 4 klasser                  | 17 min 🚶<br>15.9 km |
| Åsen skole (1-7 kl.)<br>39 elever, 3 klasser                      | 19 min 🚶<br>20.6 km |
| Brøttum barne- og ungdomsskole (1-10...<br>301 elever, 19 klasser | 22 min 🚶<br>22.4 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lilleh...<br>201 elever, 7 klasser | 16 min 🚶<br>14.2 km |
| Create - Lillehammer kreative vgs                                 | 18 min 🚶            |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Grunnskrets: Sjusjøen | 51        | 37            |
| Kommune: Ringsaker    | 35 073    | 16 834        |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Mesnali barnehage Al (1-5 år)<br>32 barn           | 11 min 🚶<br>9.2 km  |
| Birkebeineren friluftsbarnhage (1-5 år)<br>25 barn | 12 min 🚶<br>10.9 km |
| Fagstadlia FUS barnehage (0-5 år)<br>74 barn       | 16 min 🚶<br>14.5 km |

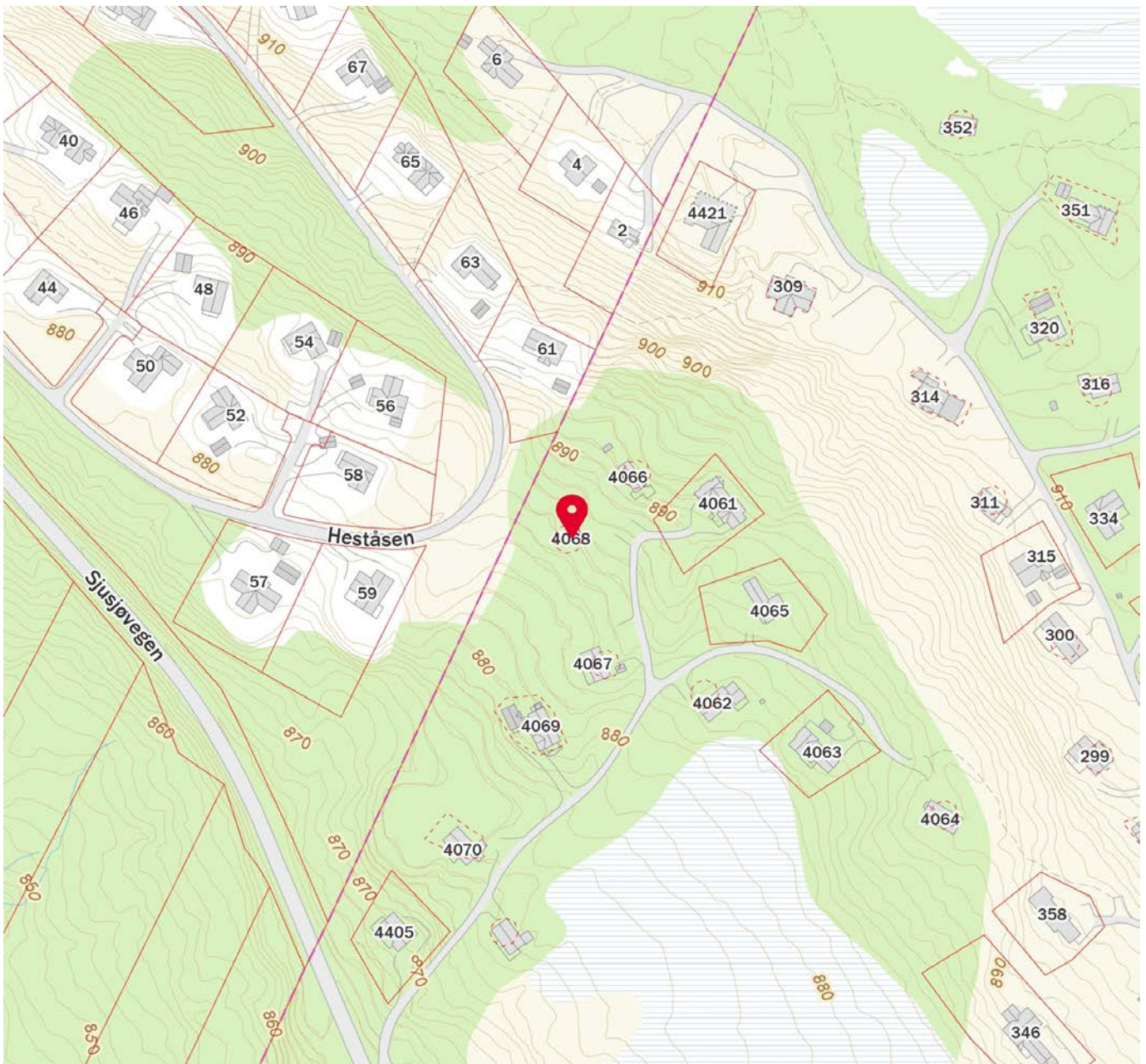
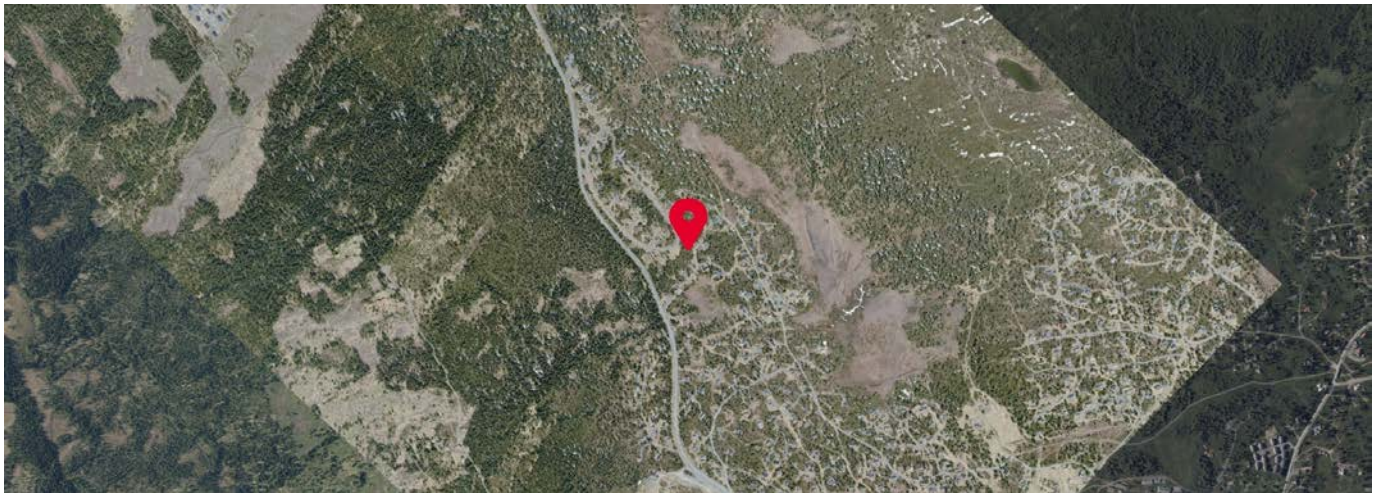
## Dagligvare

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Kiwi Sjusjøen<br>Post i butikk, søndagsåpent           | 6 min 🚶<br>4.3 km  |
| Joker Mesnali<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 10 min 🚶<br>9.2 km |

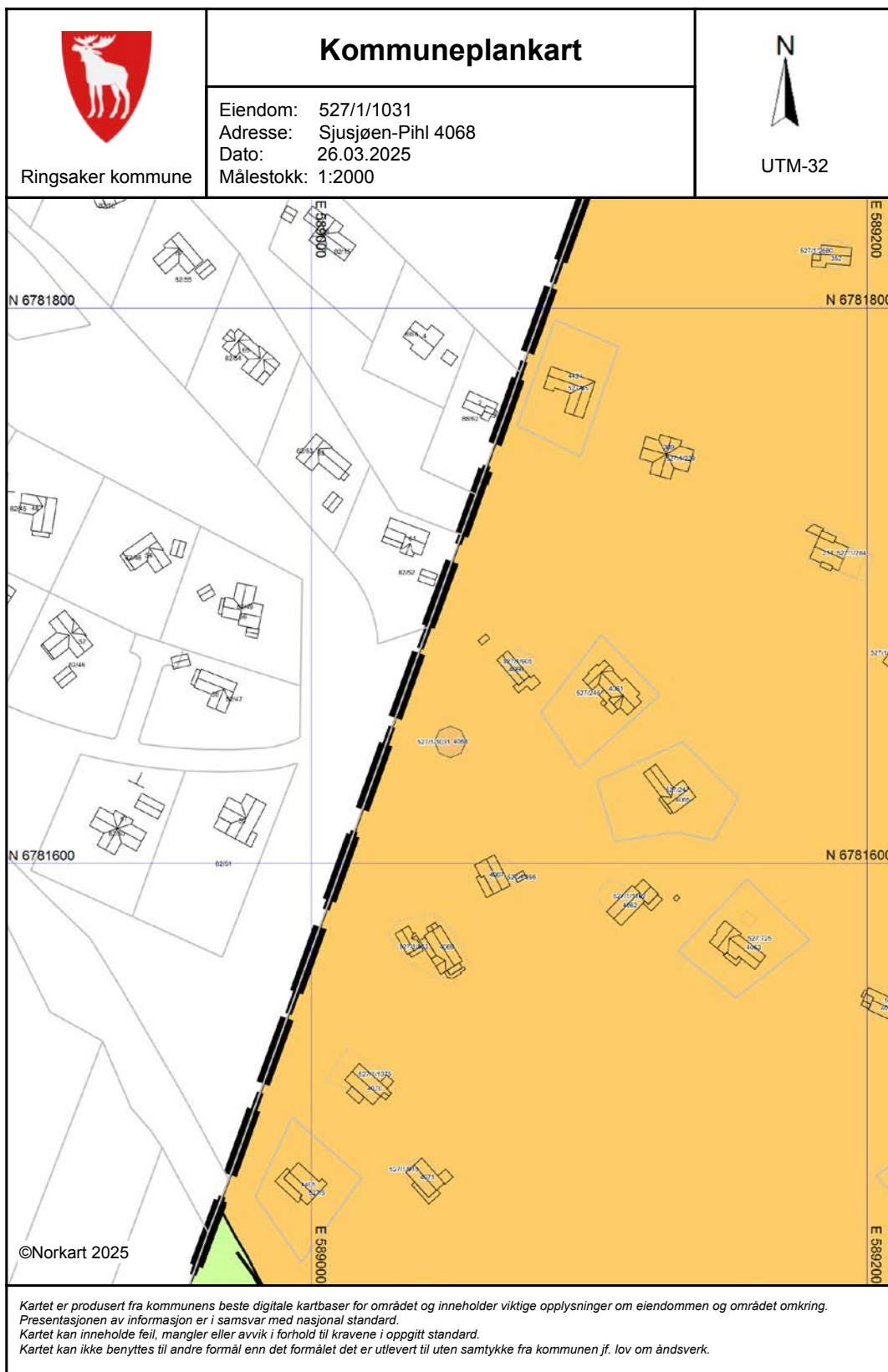
## Sport

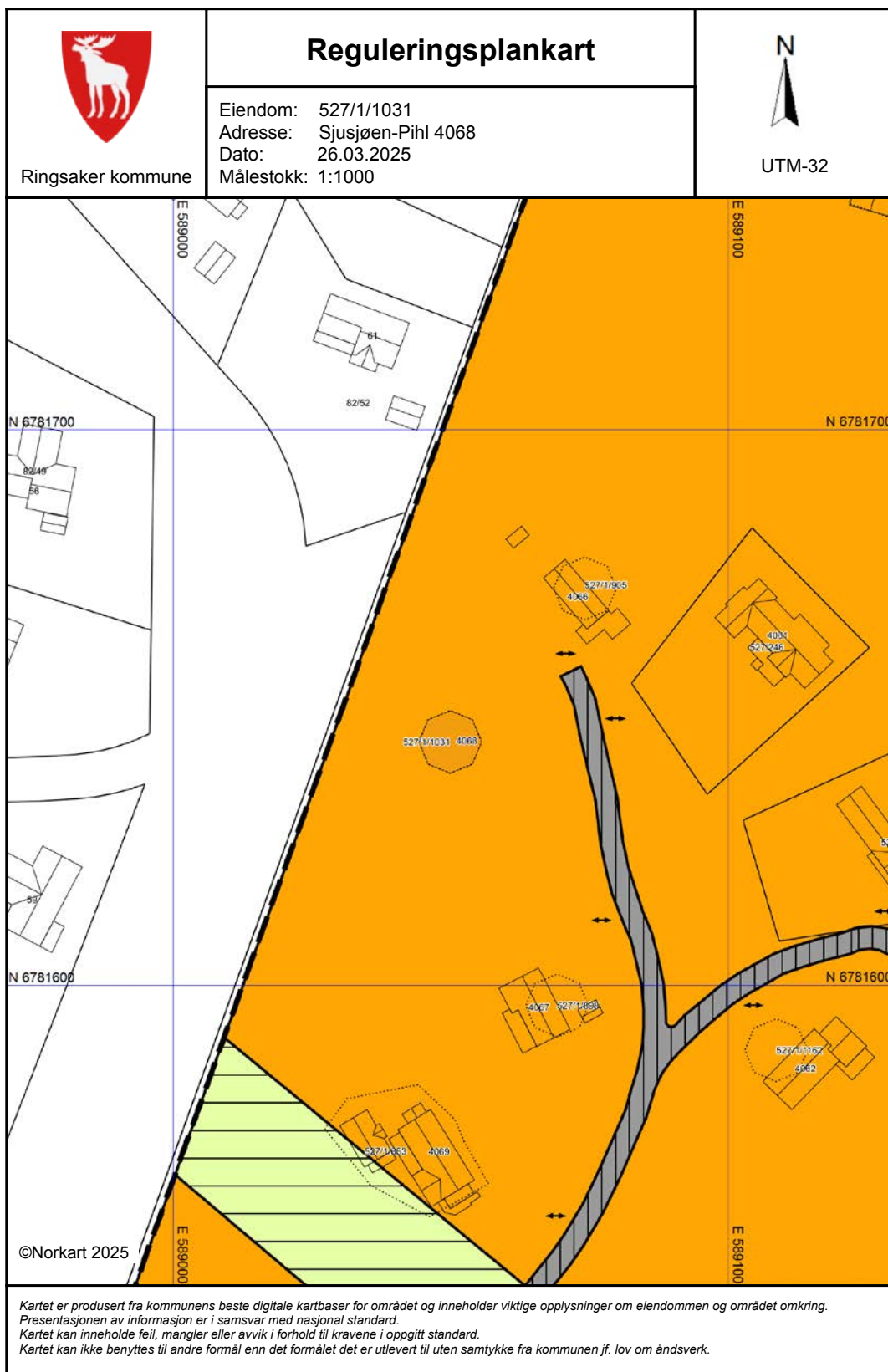
|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| Kringsjøbanen<br>Fotball                 | 16 min 🚶<br>13.9 km |
| Håkons hall<br>Aktivitetshall, friidrett | 16 min 🚶<br>14.4 km |
| Tr.vitenskap Performance Sjusjøen        | 5 min 🚶             |
| Espen Lillehammer                        | 17 min 🚶            |















## RINGSAKER KOMMUNE

### REGULERINGSPLAN FOR TROLLHAUGEN – HESTÅSEN REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 01.07.04  
Sist revidert 10.11.04  
Vedtatt av kommunestyret 15.12.04

Brumunddal 20 .....  
ordfører

#### DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven  
T-BRA Tillatt bruksareal beregnet etter tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven kap III.  
Bruksareal for plan med skråtak måles uavhengig av hanebjelker og takstoler.

#### VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/kulturvernsskesjonen, Hedmark fylkeskommune, jf lov om kulturminner § 8, annet ledd.

#### REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder  
- Område for fritidsbebyggelse (§ 25.1. ledd nr. 1)  
Fareområder (§ 25.1. ledd nr. 5)  
- Nettstasjon  
Spesialområder (§ 25.1. ledd nr. 6)  
- Privat veg  
- Friluftsområde

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 26:

## **1. BYGGEOMRÅDER**

### **1.1 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE**

1.1.1 I området kan det oppføres en fritidsbolig pr punkt feste. Tillatt bruksareal (T-BRA) pr punkt feste er 125 m<sup>2</sup> inkludert uthus/anneks på maksimalt 30 m<sup>2</sup>.

1.1.2 Alle bygninger og adkomstveger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse. Der store høydeforskjeller ikke er til å unngå, kan det kreves at bygningen avtrappes.

1.1.3 Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen skal bevares slik at tomte har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong eller lignende tillates ikke.

1.1.4 Maksimal gesimshøyde er 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 5 meter.

I områdene H1, H2 og H3 tillates en overetasje, utført som ramloft, på tvers av bygningens hovedmøneretning. Overetasjen skal ha saltak, og bredden målt på utvendig vegg kan være inntil 1/3 av hovedtakets lengde, men maksimalt 4 meter. Overetasjen skal ikke være plassert helt på enden av hytta. Vegglivet på overetasje, inkludert eventuell balkong eller svalgang, kan stikke maksimalt 120 cm ut fra vegglivet på hovedhytta. Underside av raft/sperre skal være maksimalt 30 cm over mønet på bygningens hoveddel. Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget kan være inntil 3,5 meter. Mønehøyde på tverrstilt overetasje kan være maksimalt 5,5 meter.

1.1.5 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig planert terreng.

1.1.6 Bebyggelsen skal ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning. Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader.

1.1.7 På fritidsboliger kan det oppføres terrasse på maksimalt 35 % av boligens bruttoareal. Terrasser bør avtrappes etter terrenget for å unngå høye piler. Det anbefales å etablere uteplass direkte på bakken.

1.1.8 Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein, mørk tegl eller betong. Hovedfarge skal være i mørke naturfarger. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Taktekking skal utføres med torv, tre eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.

1.1.9 Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt. Etter avtale med grunneier kan det settes opp gjerde foran inngangsparti slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og eventuell terrasse. Området skal fortsatt kunne benyttes som utmarksbeite.

1.1.10 Det kan opparbeides bilspor fram til den enkelte hytte og inntil 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Parkeringsplassene skal opparbeides skånsomt.

- 1.1.11 Fritidsboligene skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett når dette går over eller forbi festetomta.
- 1.1.12 Flaggstenger tillates ikke oppført. Utendørs radio og tv-antennar og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg.
- 1.1.13 Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens §93, skal det sendes inn situasjonsplan som viser plassering av bygninger med høyde på grunnmur, adkomst, biloppstillingsplasser, eksisterende og framtidig terreng m.m.
- 1.1.14 Vegetasjonen innenfor områdene skal behandles som vernskog.
- 1.1.15 Lagring av campingvogner og annet utstyr tillates ikke.

## **2. SPESIALOMRÅDER**

### **2.1 PRIVAT VEG**

- 2.1.1 Veger og snuplasser skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skråninger og fyllinger tilsås samtidig med anleggsarbeidet.
- 2.1.2 Kjørvegane opparbeides som enfeltstveger med møteplasser. Maks kjørebredde er 4 meter. Asfaltering tillates ikke.
- 2.1.3 I vegkryss skal det opprettholdes gode siktforhold i henhold til vegnormalane fra Statens vegvesen. Det skal også sikres gode siktforhold i krysningspunkter mellom skiløyper og veger.

### **2.2 FRILUFTSOMRÅDER**

- 2.1 Innenfor området kan det opparbeides skiløype i 6 meters bredde.
- 2.2 Vegetasjonen i området skal behandles som vernskog

## **3. FELLESBESTEMMELSER**

- 3.1 Langs bekker skal det bevarast et naturleg vegetasjonsbelte på minimum 5 m på hver side. Bekker tillates ikkje lagt i rør.
- 3.2 Planutvalgets myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanen, etter plan- og bygningslovens § 7, delegeres når det gjelder kurante dispensasjoner, til rådmannen.



Dagbok nr. 7644 19 71. 6.12.

Nord-Hedmark sorenskriverembete

Stemplet her med kr. 75,- + etterst. kr. 75,-.

## FESTEKONTRAKT

### 1. Partene og tomta.

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

adr.: 2353 Stavsjø,født 29-10-1908

en tomt stor 1 dekar av eiendommen.

Tomta er gitt navnet: Solglimtog er kartlagt som tomt nr.: 399 M på Sjusjøen.

### 2. Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta:

Tomta er oppmålt av: J. Nærbøe

og avmerket ved: jernpåler og peler i hjørnene

har følgende grenser: mot nord 30,0 meter

" øst 33,4 "

" syd 30,0 "

" vest 33,4 "

Tomta ligger 40 meter øst for grensen Ringsaker/  
Lillehammer (Fåberg), regnet fra et punkt i grensen  
som ligger 150 meter nord for det punkt grensen krysser  
Nordseterveien.

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

### 3. Festeavgiften.

I årlig avgift erlegges kr. 300,-.

Første avgiftsår: 1969.

Avgiften beregnes for kalenderåret og innbetales innen 1. juli.

Det tas forbehold om at festeavgiften hvert 10. år, regnet fra 1/1 1969, skal kunne reguleres under hensyn til endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren og i samsvar med de avgifter som gjelder for nye tomtefester på samme tidspunkt.

Videre tas forbehold om regulering på samme måte ved overdragelse til andre enn ektefelle, og senere for hvert 10. år regnet fra første årsskifte etter overdragelsen.

### 4. Sikkerhet for festeavgiften.

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

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

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

### 5. Festetiden.

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

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



#### 6. Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

Ved overdragelse og fremleie bestemmes:

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

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

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

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

Hotell- eller kafévirksomhet kan ikke drives uten Sameiets samtykke.

#### 7. Særlige bestemmelser.

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

Tomten skal ikke inngjerdes uten etter Sameiets tillatelse.

Festet omfatter ikke jakt- og fiskerett eller vedrett.

Fester må ikke anlegge veier uten Sameiets samtykke.

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

#### 8. Omregulering.

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

#### 9 a. Vann- og kloakkledninger.

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

#### 9 b. Fellesanlegg.

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



**10. Omkostningene ved bortfestingen.**

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

**11. Kontrakten.**

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

**12. Vedtekter.**

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

**13. Spesielle merknader.**

Brumunddal, den 30. november 1969.

Som grunneier:

for PIHLSKE SAMEIE  
ifølge fullmakt:

PIHLSKE SAMEIE

*J. Aalboe*

Som fester:

*Bjarne Grøtlien*

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

*Emil Grønmoen*

*Karl Hageleth*

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Sjusjøen-Pihl 4068  
2612 SJUSJØEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Granberg

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

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

**aktiv.**  
Tar deg videre