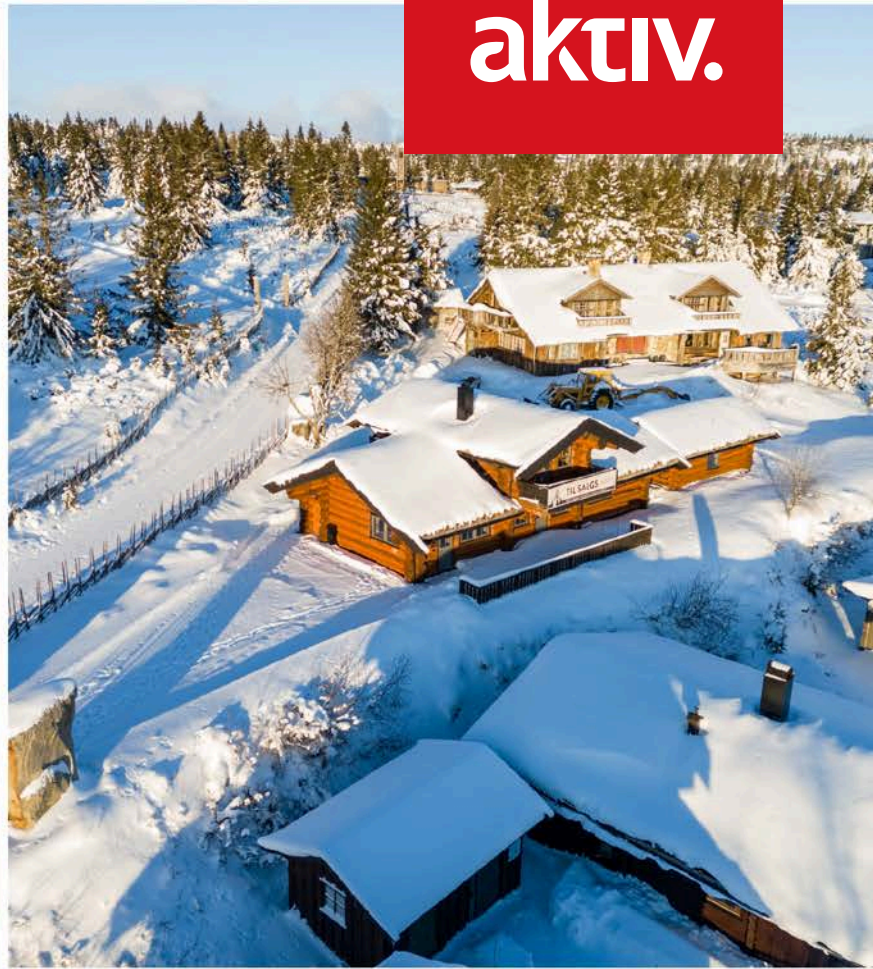


aktiv.



Fjellkirkevegen 11, 2612 SJUSJØEN

**Sjusjøen - Moderne tømmerhytte  
med fin utsikt og gode solforhold.  
Sentralt på Sjusjøen.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Gustavsen

**Mobil** 909 96 313

**E-post** kjetil.gustavsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 218 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 718 740,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 13 600,-  
**Selger:** Tore Helmer Amdahl

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 119/136 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr/fnr** Gnr. 527, bnr. 1. fnr 2244  
**Oppdragsnr.:** 1214240125

## Er dette ditt nye fristed?

Denne flotte familienhytta har en perfekt beliggenhet på Sjusjøen med fin utsikt og gode solforhold. Den sentrale beliggenheten gir enkel tilgang til alt Sjusjøen har å by på. Hytta har en effektiv og smart planløsning med høy standard gjennom hele hytta. I 1. etasje finner du entré, kjøkken, spisestue, stue, 2 bad, 2 soverom og teknisk rom. I 2. etasje er det stue og 2 soverom med balkong. Hytta har en garasje i tillegg.

Hytta ligger i hjerte av Sjusjøen og det er kort avstand til natur og fritidsaktiviteter. Perfekt for både vinter- og sommersesongen.

Merk deg dette:

- Midt i sentrum av Sjusjøen
- Gode solforhold
- Fin utsikt
- Stilfullt kjøkken med plass til stor spisegruppe



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	93
Nabolagsprofil .....	106
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 136 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Entré, 2 bad, spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom og teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Loftsetasje: Stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

13 m<sup>2</sup> Loftetasje: Balkong

### Garasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler. Målt takhøyde loftsetasje: Skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,17 m og 2,10 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Areal ved lav himlingshøyde(ALH) er ikke målt opp.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 34 m<sup>2</sup>.

- Areal verandaer: 13 m<sup>2</sup>.



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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av størrelsesforskjeller på tømmer i bygget vil det kunne forekomme arealavvik.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtebeskrivelse**

Punktfestet tomt. Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfesteres/grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Pihl AS. Det er etablert festekontrakt som gjelder til den sies opp av fester og gjeldende fra, og med 01.01.2014. Årlig festeavgift utgjør kr 13.600,-. Årlig serviceavgift utgjør kr 1066,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester. Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.01.2034 og 01.01.2044. Gebyr for overføring av festekontrakten er kr 3.000,-.

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 20.11.2045 og krav om innløsning må da fremsettes innen 20.11.2044. Pihl AS vil når overdragelsen har funnet sted vurdere om forkjøpsretten skal anvendes. Dermed vil styret ta stilling om de skal tre inn i salget og gjøre forkjøpsretten gjeldene. Forkjøpsretten kan frafalles dersom kjøper signerer tillegg til festekontrakten hvor årlig festeavgift økes til dagens festeavgiftsnivå for gjeldene område, kr 15.230,-.

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

### **Årlig festeavgift**

Kr 13 600

### **Fstekontrakt datert**

29.09.2010.

### **Beliggenhet**

Sjusjøen ligger ca. 850 meter over havet og har et stabilt klima som gir gode

naturopplevelser både sommer og vinter. Hytta ligger høyt i terrenget med fin utsikt ut over Sjusjøen og nærområdet. Med svært sentral beliggenhet og gangavstand til alt av servicefasiliteter som dagligvare, sportsbutikk og serveringssteder. Her bor du derfor med kort vei til alt du trenger, samtidig tilbaketrukket til. Fra hytta er det kort vei til Sjusjøen Fjellkirke som tilbyr flere arrangement året gjennom. Fra hytta er det umiddelbar nærhet til milelange skiløyper, og til den berømte Birkerbeinerløypa. Sommerstid er det flere flotte stier i fjellet til fots og på sykkelsetet.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at området er under utbygging.

### **Bygningssakkyndig**

Simen Hveem

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekking med torv. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall og plast. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Skråhimling. Luftespalter ved raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Terrasse mot sør: Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Veranda mot nord og sør: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Asfaltpapp. Teppe.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Simen Hveem ved Takst gruppen AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

#### **Utvendig**

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Trær og større busker bør ikke vokse på taket, fordi røttene kan vokse gjennom tettesjiktet. Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og

kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag. Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Frostsprengte nedløp. Bulker i takrenner og beslag. Beslag på dører mot sør er mindre enn anbefalt.

- Veggkonstruksjon: Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Behov for vedlikehold. Deler av bygningsdelen er skjult.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida, registrert noe istapper på den første befaringen. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Noe misfarging på undertaksbord og plater til luftespalte. Løse kledningsbord over veranda.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid, gjelder verandaer. Synlig spikring er ikke anbefalt.

#### Innvending

- Overflater: Noe gjenstående arbeid.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Skjevheten er registrert i loftsetasje og hems.

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

#### Våtrom

- Bad 1. Sluk, membran og tettesjikt: Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være

minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15 mm over ferdig gulv(Gulvet har ikke et fall på 1:100 utenfor nedsenk). Det er ikke membran i våtsone ved servant.

- Bad 2. Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran i våtsone ved servant.

#### Kjøkken

- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Tekniske installasjoner

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Observert fuglereir i ventil på kjøkken, ventilrist utvendig er defekt.

#### Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder selve betongplaten.

- Utvendig vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Kjøpte boligen i 2023. Har eid den i 1 år og 5 måneder.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Totalt nye våtrom. Arbeid utført av Murermester Pål Haugen (Flis, membran), Biri Rørservice (Rør/VVS).

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nybygd.

Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Nye røropplegg komplett i hele bygget. Arbeid utført av Biri Rørservice.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre



installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Komplett nytt EL Anlegg. Arbeide utført av Arkel Innlandet AS.

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

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

Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Nye dører, vinduer, pipe, peisovn, trapp, bjelkelag og gulv, fliser og tregulv, delevegger, innvendig kledning, innerdører, terrasse. Arbeid utført av Byggteam Innlandet.

Pkt. 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja, andre siden av fjellkirkevegen er det planlagt flere fritidsboliger. Ingen ulempe for denne eiendommen.

Pkt. 24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, vann fra privat anlegg, avtale med solbakken treningssenter as.

### **Innhold**

1.etasje: Entré, spisestue, stue, kjøkken, 2 bad, 2 soverom og teknisk rom  
2. etasje: Stue og 2 soverom.

### **Standard**

Velkommen til Fjellkirkevegen 11!

Dette er en hytte som har høy standard og ligger "i hjerte av" Sjusjøen med fin utsikt, og gode solforhold. Fra hytta er det kort avstand til natur og fritidsaktiviteter, og er dermed perfekt for både vinter- og sommersesongen.

Kjøkkenet har en funksjonell og moderne innredning med laminerte skrog og formpressede fronter. Benkeplaten er laget av laminat, og det er lagt vekt på praktisk belysning over deler av benkeplaten for en god arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenvifte, komfyrvakt og kjøkkenum. I tillegg er det plass til integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. For sikkerhet er det også installert lekkasjestopper/lekkasjevarsler, som gir ekstra trygghet ved bruk.

Hytta har både spisestue og stue, noe som gir ekstra god plass og skaper en åpen, luftig atmosfære. Spisestuen er praktisk plassert i direkte tilknytning til kjøkkenet, noe som gjør det lett å servere og nyte måltider sammen. De to rommene er både lune og

innbydende, med en varm og koselig stemning som gjør dem perfekte for avslapning og samvær. I tillegg finner du en ekstra stue i 2. etasje, som kan innredes til en egen sone, for eksempel en koselig oppholdsrom for barna. Her kan man skape et område for lek og moro, eller bare et fredelig rom for avkobling.

Badene er flislagte på gulv og vegger, kombinert med panel på veggene og i himlingen. Dette gir et klassisk og tidløst preg. Begge badene er moderne, og har servant med underskap, speil, dusj og vegghengt toalett. Det er gulvvarme og ventilasjonsvifte som sørger for god luftkvalitet.

Hytta har totalt 4 soverom, to i 1. etasje og to i 2. etasje. Soverommene er lyse med vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Hvert rom har god plass til både seng og nattbord, og de gir et behagelig og rolig miljø for hvile og avslapning. De to soverommene i 1. etasje er praktiske og lett tilgjengelige, mens soverommet i 2. etasje gir en mer privat og skjermet atmosfære, ideelt for gjester.

Gulv er preget av: Laminat og fliser  
Vegger er preget av: Tømmer, fliser og panel  
Himlinger er preget av: Panel

#### **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**

2023 Utført av firma. Strippet ned hytta innvendig og bygget opp igjen. Stod igjen med tømmerkasse på betongplate med eksisterende tak.

2023 Utført av firma. Kontrollert og vedlikeholdt torv.

2023 Utført av firma. Byttet vinduer og dører.

2023 Utført av firma. Se boligmappe.no for ytterligere info om arbeid.

2023 Utført av firma. Nytt el-anlegg, ny dør og vinduer, ny jord på tak og beiset port og vindskier på garasje.

#### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

#### **Forsikringsselskap**

IF

#### **Polisenummer**

7555037

#### **Diverse**

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.

Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert av Elvia.

Tilsyn og feiing er det ingen avvik eller anmerkninger registrert på avtalen.

## Energi

### Oppvarming

Varme i gulv på bad og entré, panelovner og vedovn.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 700 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 004

### Kommunale avgifter år

2022

### Info kommunale avgifter

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

Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr 8.779,-

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: Kr 7.002,-

Tilknyttet privat vannverk. Det betales en årlig avgift på kr. 5.000. Avgiften indeksregulerer hvert 5 år og kan tvangsinnføres hvis den ikke blir betalt innen 31.07 hvert år. 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.

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 11.004,- i 2022. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 002

### **Eiendomsskatt år**

2022

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7.002,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Info formuesverdi**

Eiendommen mangler formuesverdi, dokumentet kan derfor ikke bestilles.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 2244 i Ringsaker kommune.



### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

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

Kopi av festekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter plikter å gjøre seg

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er badet ved inngangspartiet definert som bod/disp.rom . Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Vegrett på vegen som går til hytta og garasjen.

Eiendommen er tilknyttet privar vannverk. Det betales en årlig avgift på kr. 5.000.

Avgiften indeksregulerer hvert 5 år og kan tvangsinnrives hvis den ikke blir betalt innen 31.07 hvert år.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for SJUSJØEN, REGULERINGSPLAN, fra 26.08.1998. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse. En del av eiendommen er avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR). Eiendommen ligger inne i bestemmelsesområde Ringsakerfjellet rundt områder som

skal avklares og belyses.

Eiendommen omfattes av fremtidig kommunedelplan for Ringsaker fra 2024 - 2040 hvor eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Eiendommen ligger inne i hensynssone H110 (Nedslagsfelt drikkevann). Eiendommen grenser mot områder regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (fremtidig). Dette planforslaget er pr. dags dato ute på høring. Det gjøres samtidig oppmerksom på at dette kan medføre byggestøy, samt tap av utsikts/-solforhold.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

217 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

218 740 (Omkostninger totalt)

233 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

236 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 718 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 733 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 736 640 (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 218 740

### **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.



### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1 % av salgssummen, minimum kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar/overtakelse (kr 3 000,- per stykk), markedspakke (kr 21 750,-), e-signerings/e-tinglysningsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 6 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Kjetil Gustavsen  
Eiendomsmegler MNEF  
[kjetil.gustavsen@aktiv.no](mailto:kjetil.gustavsen@aktiv.no)  
Tlf: 909 96 313

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

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

**Salgsoppgavedato**  
13.12.2024



















































































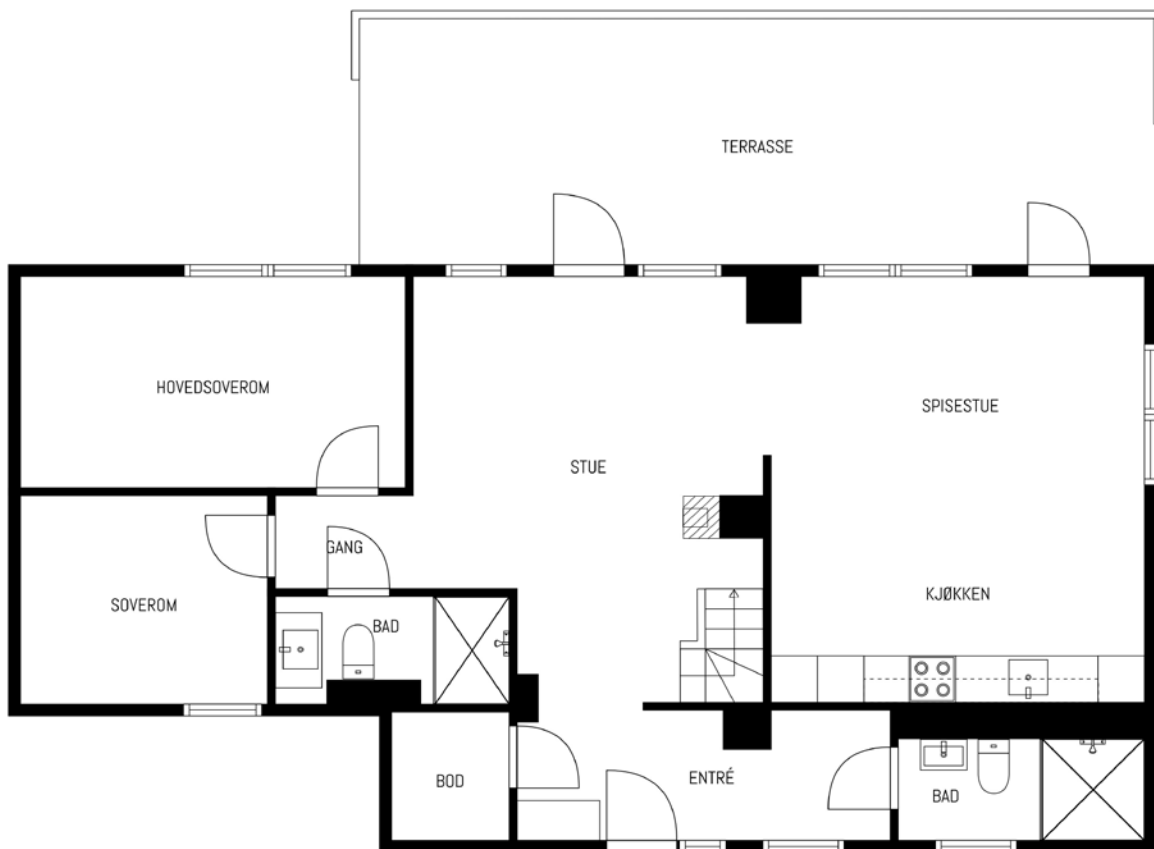








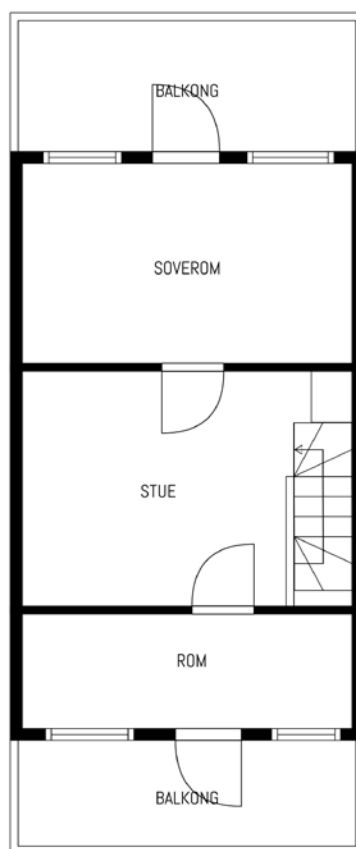




SKILDRE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE. NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



SKILDRE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE. NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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









































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)
-  Fjellkirkevegen 11, 2612 SJUSJØEN
-  RINGSAKER kommune
-  # gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2244

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 13926-1367

Referansenummer: MA5496

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Hveem



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

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

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)



Rapportansvarlig

Simen Hveem

[simen@takstgruppen.as](mailto:simen@takstgruppen.as)

954 47 755





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

## Fritidsbygg(hyttersommerh. ol) - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Eiendom med sentral beliggenhet på Sjusjøen og gangavstand til servicefasiliteter som dagligvare, sportsbutikk og serveringssteder. Kort vei til Sjusjøen Fjellkirke. Umiddelbar nærhet til milelange skiløyper og kort veg til Sjusjøen skisenter på Natrudstilen. Sommerstid er det flere stier i fjellet til fots og på sykkelsetet.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking med torv. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall og plast. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Skråhimling. Luftespalter ved raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

#### Terrasse mot sør:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

#### Veranda mot nord og sør:

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Asfaltapp. Teppe.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:  
Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Tømmer. Fliser. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Murt pipe. Tretrapp mellom 1.- og loftsetasje. Tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1:

Fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusj. Vegghengt toalett. Tilluft i dør. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

#### Bad 2:

Fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusj. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

#### Plass til integrert:

Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:  
Metall. Plast.

Synlige avløpsrør i:  
Plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2017.

#### Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

#### I hovedsak ved hjelp av:

Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Grovstøpt gulv på grunn.

Punktfestet tomt som er flat, skrånende, delvis opparbeidet og naturtomt. Gruset gårds plass. Portstolper i stein med port i metall.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret, gjelder bad mot vest i 1.etasje. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>. Fasade stemmer ikke helt med dagens løsning, gjelder vinduer og ytterdør.

### Garasje

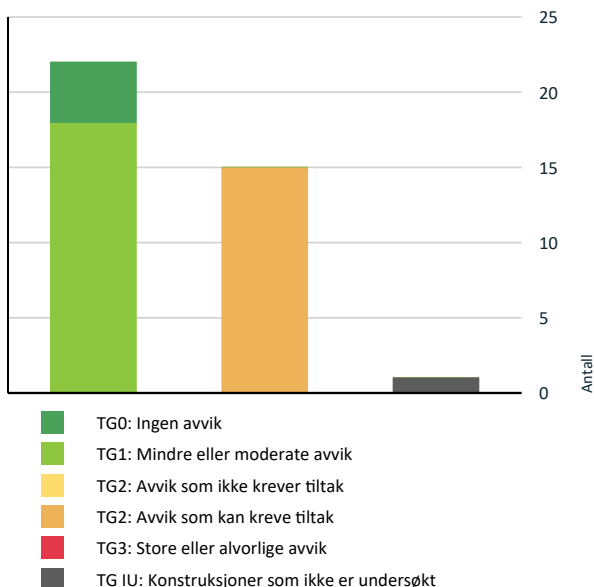
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bygget er noe større enn oppgitt på tegning, anbefaler å undersøke dette med kommunen.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Hytta har ikke vært i bruk etter oppussing.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

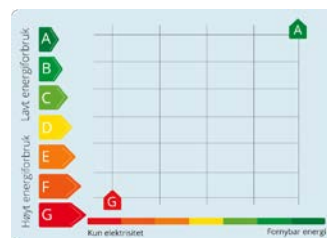
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

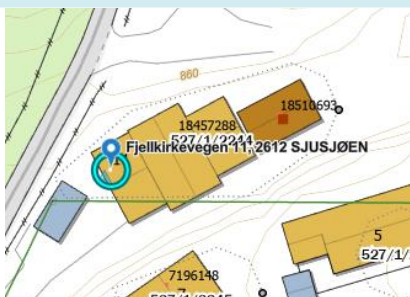
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar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

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL)



**Byggeår**  
1995

**Anvendelse**

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

**Standard**

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

**Vedlikehold**

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Boligen er ca. 29 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Boligen er betydelig påkostet innvendig i 2023. Det er allikevel behov for vedlikehold og utbedringer på boligen.

**Kommentar**

Opplyst av eier.

### Tilbygg / modernisering

2023	Utført av firma.	Strippet ned hytta innvendig og bygget opp igjen. Stod igjen med tømmerkasse på betongplate med eksisterende tak.
2023	Utført av firma.	Kontrollert og vedlikeholdt torv på hytta.
2023	Utført av firma.	Byttet vinduer og dører.
2023	Utført av firma.	Se boligmappa.no for ytterligere info om arbeid.
2023	Utført av firma.	Nytt el-anlegg, ny dør og vinduer, ny jord på tak og beiset port og vindskier på garasje.

(Opplysninger over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med torv.

Selgers opplysning:

Taktekking er gått over, gjødslet, kalket, sprøytet med middel for å få vekk vekster, revet opp uønsket vekster, mose skal da gradvis bli borte i følge Hyttefixeren AS.

**Vurdering av avvik:**

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



# Tilstandsrapport

Trær og større busker bør ikke vokse på taket, fordi røttene kan vokse gjennom tettesjiktet. Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Nedløp og beslag

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning. Frostsprengte nedløp. Bulker i takrenner og beslag. Beslag på dører mot sør er mindre enn anbefalt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold og utbedringer.



Toppbord bærer preg av slitasje.



Takrenner bør rengjøres.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Behov for vedlikehold. Deler av bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Erfaring viser at det ofte oppstår problemer med lekkasjer og råtesopp i laftevegger på eksponerte steder utsatt for slagregn. Vegger med mer enn én etasje øker skaderisikoen vesentlig. De fleste lekkasjene og soppskadene oppstår i forbindelse med novene, men også suene på nedre deler av veggen er utsatt. Veggkonstruksjon og konstruktiv værbeskyttelse må velges ut fra værforholdene på stedet. Byggedetaljer 451.031 gir slagregnmengder for værstasjonene til Meteorologisk institutt. I tillegg anbefales det å innhente lokale erfaringer. Det er behov for vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Se byggforsksblad 523.291 Bygninger med laftede vegger.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mønnet skråtak i tre. Undertaksbord. Skråhimling. Luftespalter ved raft.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida, registrert noe istapper på den første befaringen. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Noe misfarging på undertaksbord og plater til luftespalte. Løse kleddningsbord over veranda. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

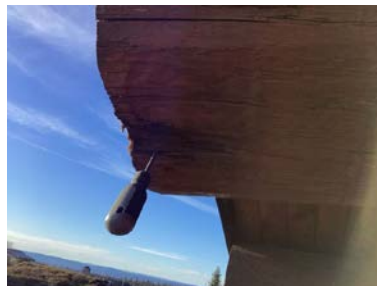
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvinatkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Behov for vedlikehold og utbedring. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Synlig lufting i raft.



Råteskader i takåser registrert ved veranda.

## TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

## TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Selgers opplysning:

Håndtak blir strammet og dører smurt før salg.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Veranda mot nord og sør:

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Asfaltpapp. Teppe.

## Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

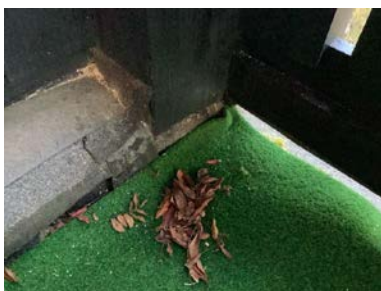
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid, gjelder verandaer. Synlig spikring er ikke anbefalt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

## Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold og utbedring. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Ved utbedring anbefales det å bygge opp membranløsning etter dagens anbefalte løsninger.



Synlig spikring og glipper i membran.



Noe påbegynnende råte, tettet med byggsaum, ikke anbefalt løsning.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:  
Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:  
Tømmer. Fliser. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdene er estetisk og type utbedring må vurderes av den enkelte.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

#### Vurdering av avvik:

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

Skjevheten er registrert i loftsetasje og hems. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område som er markert med moderat til lav aksomhet i kartet.

## TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe.



Sotluke i stue.

## TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom 1.- og loftsetasje.

## TG 1 Innvendige dører

Tredører.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1

#### Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Tilluft i dør. Ventilasjonsvifte. Varme i gulv. Plastsluk.

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15 mm over ferdig gulv (Gulvet har ikke et fall på 1:100 utenfor nedsenk). Det er ikke membran i våtsone ved servant. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

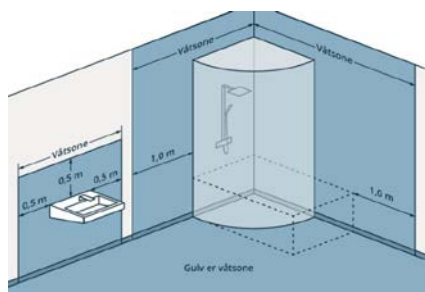
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Høyde på membran og membran anbefales utbedret.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Sjekk av sluk.



Bilde viser våtsone ved servant.

## 1. ETASJE > BAD 1

### Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD 1

### Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD 1

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon fra utførende. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusj. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membran i våtsone ved servant. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

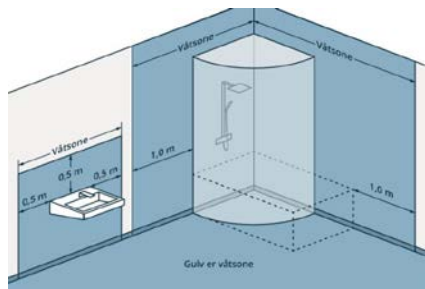
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Membran anbefales utbedret.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Sjekk av sluk.



Bilde viser våtsone ved servant.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon fra utførende. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Formpressede fronter. Benkeplate er laminert. Laminat over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarslere.

Plass til integrert:  
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk ut anbefales etablert.



# Tilstandsrapport

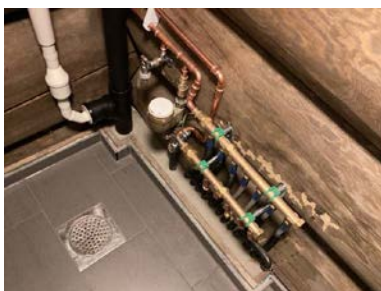
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:  
Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS fagperson.

Opplysning fra rørlegger:  
Arbeid er utført etter gjeldende krav fra byggeår.



Stoppekran på teknisk rom. Det anbefales å montere lekkasjestopper da det vil kunne bli skader ved en evt. lekkasje.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:  
Plast.

Jeg er ikke VVS fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting over tak anbefales etablert.

### TG 2 Ventilasjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Observert fuglereir i ventil på kjøkken, ventilrist utvendig er defekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Behov for utbedring.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

## TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Våtrom. Entre.

## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2023**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**



# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap på teknisk rom.

## Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

Selgers opplysning:  
Brannslukningsutstyr monteres før salg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grovstøpt gulv på grunn.

Selgers opplysning:

Det er påføring av tre og isolasjon oppå grovstøpt plate. Alt ble revet ned til plate og bygd opp igjen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Dette gjelder selve betongplaten. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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

### TG 0 Terrengforhold

Punktfestet tomt som er flat,skrånende, delvis opparbeidet og naturtomt. Gruset gårds plass.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

**Vurdering av avvik:**

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2002

**Kommentar**

Ca. år opplyst av eier.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Generelt behov for vedlikehold og utbedring.

**Beskrivelse**

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Undertaksbord. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Takteking med torv. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

# 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

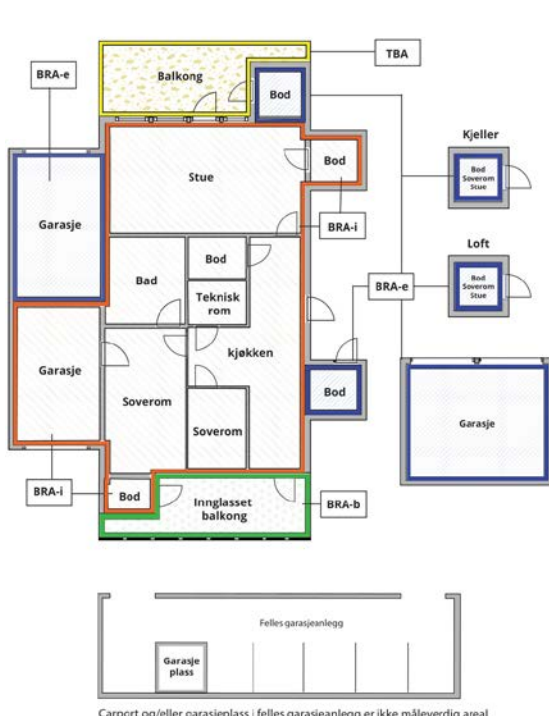
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	29			29	13
1. etasje	90			90	34
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Stue , Soverom 1, Soverom 2		
1. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom		

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,17 m og 2,10 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Areal ved lav himlingshøyde(ALH) er ikke målt opp.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 34 m<sup>2</sup>.

- Areal verandaer: 13 m<sup>2</sup>.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av størrelsesforskjeller på tømmer i bygget vil det kunne forekomme arealavvik.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Du må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er observert rom i boligen som ikke er bruksendret, gjelder bad mot vest i 1. etasje. Jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen. se <https://dibk.no/byggeselv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>. Fasade stemmer ikke helt med dagens løsning, gjelder vinduer og ytterdør.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  Ja  Nei

*Kommentar:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten. Det er observert rom som ikke tilfredsstillers NS3600 sitt krav om dagslysflate, gjelder soverom i 1. etasje og stue i loftsetasje.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.  
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Bygget er noe større enn oppgitt på tegning, anbefaler å undersøke dette med kommunen.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  Ja  Nei

*Kommentar:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	116	3
Garasje	0	17

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Simen Hveem	Takstingeniør
17.10.2023	Simen Hveem	Takstingeniør
	Tore Helmer Amdahl	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	1	2244	0	0 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Fjellkirkevegen 11.	29.09.2010			01.01.2034			

#### Hjemmelshaver

Amdahl Tore Helmer fester 1/1.  
Pihl As hjemmelshaver 1/1.

#### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Et punkt fester er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom. Festetomtegrenser er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart deler av grense går gjennom hytta, oppmåling anbefales.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Selgers opplysning:

Vegrett på veien som går til garasje og til hytta.

### 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).

Planer om flere hytter på andre siden av veien.

Bestemmelser i grunnbok:

- Bestemmelse om bebyggelse
- Bestemmelse om gjerde
- Erklæring/avtale på årsavgift og vedlikehold av anlegg/ledninger
- bestemmelse beiterett
- Forkjøpsrett
- Forbud mot næringsvirksomhet

Se grunnbok for ytterligere informasjon.

### Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026.

### Forkjøpsrett

Phil AS har forkjøpsrett, se festekontrakt.



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		Datert i 1995.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger om festekontrakt	12.09.2023	Dokument fra Phil AS	Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring	12.09.2023	Sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.09.2023		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.09.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse		Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10. femte. ledd	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.10.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	21.09.2023		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	18.10.2023	Ligger i boligmappa, dato er når jeg hentet det der.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester		Ligger i boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon våtrom	18.10.2023	Ligger i boligmappa, dato er når jeg hentet det der.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	06.11.2024		Gjennomgått		Nei
Energiattest	18.10.2023		Gjennomgått		Ja
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	17.10.2023	Ligger tilgjengelig i MinTakst.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

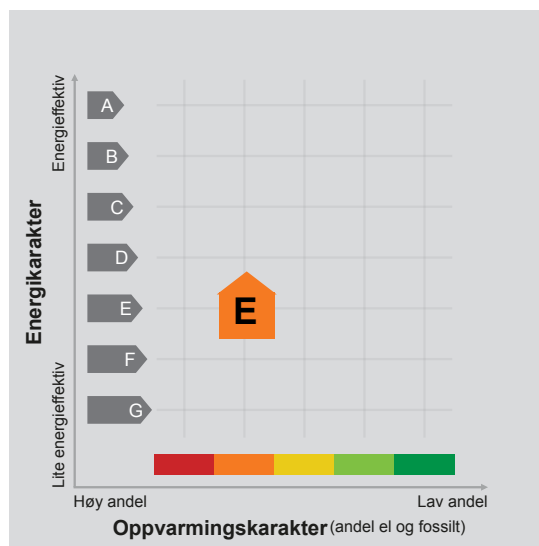
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MA5496>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Fjellkirkevegen 11
Postnummer	2612
Sted	SJUSJØEN
Kommunenavn	Ringsaker
Gårdsnummer	527
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2244
Bygningsnummer	18457288
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f6bf5dfa-9ec2-49b0-8ab5-583e2dca46dd
Dato	18.10.2023
Innmeldt av	SIMEN HVEEM



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

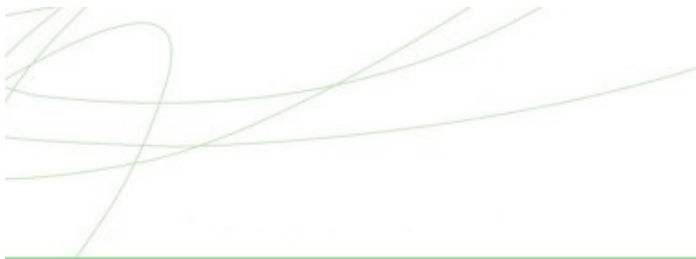
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

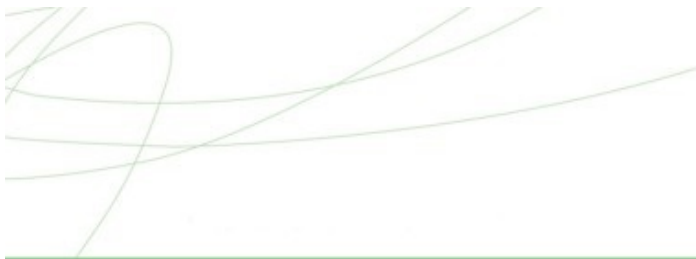
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1995
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	119
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellkirkevegen 11  
Postnummer: 2612  
Sted: SJUSJØEN  
Kommune: Ringsaker  
Bolignummer: H0101  
Dato: 18.10.2023 11:26:33  
Energimerkenummer: f6bf5dfa-9ec2-49b0-8ab5-583e2dca46dd

Kommunennummer: 3411  
Gårdsnummer: 527  
Bruksnummer: 1  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 2244  
Bygningsnummer: 18457288

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: 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. Kjøøl- 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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.

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214240125	
Selger 1 navn	
Tore Helmer Amdahl	
Gateadresse	
Fjellkirkevegen 11	
Poststed	Postnr
SJUSJØEN	2612
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	7555037

Document reference: 1214240125

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: THA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalt nye våtrom
Arbeid utført av	Murermester Pål Haugen (Flis, membran), Biri Rørservice (Rør/VVS)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nybygd
-------------	--------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nye røropplegg komplett i hele bygget
Arbeid utført av	Biri Rørservice

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	komplett nytt EL Anlegg
Arbeid utført av	Rakel Innlandet as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt
-------------	------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja



15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nye dører, vinduer, pipe, peisovn, trapp, bjelkelag og gulv, fliser og tregulv, delevegger, innvendig kledning, innerdører, terrasse,

Arbeid utført av

Byggteam Innlandet

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Andre siden av fjellkirkevegen er det planlagt flere fritidsboliger. Ingen ulempe for denne eiendommen

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vann fra privat anlegg, avtale med solbakken treningssenter as

Document reference: 1214240125

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1214240125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
TORÉ H. AMDAHL	acc1463d8bb120aab9de3a7 4472ae7a191698229	04.12.2024 08:58:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214240125

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



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002756	18.11.2024	1214240125

---

## Om dokumentet

### Ident

2023/626478/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til  
 Landkreditt Eiendom AS  
 Kalnesveien 5  
 1712 Grålum  
 Begjært av : 912641066 Landkreditt Eiendom AS  
 Merk evt.faktura 40-23-0017

**Oppdragsnr:**  
 40-23-0017  
**Skjøte 1)**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>							
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
3411	Ringsaker	527	1	2244		1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtfesteloven kapittel 4 eller avtale				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis				Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd							
Anvendelse av grunn							
<input type="checkbox"/> B Boligeiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet							

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 5 000 000	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> Ekspropr. <input type="checkbox"/> Tvangsauksj <input type="checkbox"/> Uskifte <input type="checkbox"/> Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> Opphør samboerskap <input type="checkbox"/> Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr 5 000 000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
938540764	Solbakken Treningssenter AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
110572-██████	Tore H. Amdahl	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	



Doknr: 626478 Tinglyst: 15.06.2023  
 STATENS KARTVERK

30/5/23

11 11 da

**6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja  Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

 Utsteders underskrift <sup>7)</sup>
*Norulf Støve*

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**Solbakken Treningssenter AS v. Norulf  
 Karstein Støve**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


**Ole Kristian Fauchald Taralrud  
 Eiendomsmegler MNEF**

Adresse

2849 Kapp

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

2. vitneunderskrift

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


**LAILA HAUGEN Wik**

 Pihl AS, postboks 113  
 2628 Sjusjøen



## Festekontrakt

 Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglyingsstempel
Adresse: <b>Landkreditt Eiendom AS</b>	
Postnummer: <b>Kalnesveien 5, 1712 Grålum</b>	
Poststed: <b>Org. nr.: 912 641 066</b>	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr. <b>40230017</b>

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0412	Ringsaker	527	1	2244
Beskaffenhets: <sup>2)</sup>		Tomtens areal:	Tomteverdi:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		1 dekar	Kr. 600 000	
Hva skal grunnen brukes til:				
<input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. 989 705 369	Navn Pihl AS	Ideell andel 1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. 938 540 764	Navn Solbakken Treningssenter AS	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 11 000,-

5. Festetid <sup>3)</sup>	
Antall år Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.	Regnet fra – dato 01.01.2014

6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>	
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3 års forfalt festeavgift
<input checked="" type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha <del>panterett</del> 1. prioritet	

7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Rett kopi bekreftes  
 Grethe E. Ludvigsen  
 Eiendomsmegler

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>

## 8. Tomtas beliggenhet.

Festet gjelder:

Sjusjøen Pihl 4082

med betegnelsen gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2244.

Feste under eiendommen gnr. 527, bnr. 1 i Ringsaker.

## 9. Tomta.

### a) Bebyggelsen.

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

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

### b) Adkomstvei.

Dersom adkomstvei ikke er anlagt, kan festeren gis anledning til å opparbeide slik vei for egen regning med godkjenning av bortfester. Dersom bortfester har opparbeidet/opparbeider vei, er festeren forpliktet til å delta med sin forholdsmessige del av anleggskostnadene, og betaler sin del av det fremtidige vedlikeholdet. Festeren blir likevel ikke medeier i veien.

Eventuell brøyting av vei kan bare skje etter spesiell avtale med bortfester.

### c) Nye tiltak.

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

### d) Ledninger/kabler.

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

## 10. Festeavgift.

Festeavgiften forfaller til betaling innen 1. juli hvert år.

Festeavgiften er avkastning av eiendommens verdi ut fra hva som må anses som en rimelig avkastning av kapital. Tomteverdien skal tilsvare prisen på lignende tomter i distriktet.

Avgiften kan reguleres hvert år fra kontraktsinngåelse. Dersom bortfester skulle ønske å la det gå mer enn ett år mellom hver regulering, kan festeren ikke motsette seg dette.

Festeavgiften reguleres slik gjeldende lov og forskrift tilsier. Ved kontraktsinngåelse og inntil videre legges endring i konsumprisindeks til grunn med januar som utgangspunkt.

Dersom lov og forskrift seinere skulle gi anledning til det, kan tomteverdien hvert 10. år reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet, slik at festeavgifta er rimelig avkastning av regulert tomteverdi.

Tomteverdi og avkastning kan justeres hvert 10. år. I mellomliggende år kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen.

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



**11. Grunnlagsinvesteringer - fellesutgifter.**

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

**12. Fremleie.**

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

**13. Råderett.**

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

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

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

Festeretten gir ingen jakt- eller fiskerett på grunneierens eiendom.

Det er ikke tillatt å drive noen form for forretningsvirksomhet på tomta utenom utleievirksomhet. Forholdet til gjeldende reguleringsbestemmelser er festers ansvar.

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

**14. Overføring.**

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

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

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

**15. Opphør.**

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

**16. Tinglysning.**

Festeren skal dekke alle omkostninger forbundet med opprettelse og eventuell overdragelse av kontrakten inkl. tinglysningsgebyr. Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr.

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

**17. Mislighold – heftelser - tvist.**

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 grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomte som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

Hedmarken Tingrett vedtas som verneeting dersom det oppstår tvist og reises søksmål vedr. festeforholdet.




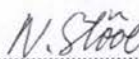
**18. Andre bestemmelser.**

Denne kontrakten er opprettet i 2 eks. samt tinglysningseksemplar.  
Hver av partene får hvert sitt eksemplar.

Festers/kontaktpersons navn og adresse: Solbakken Treningssenter AS  
2612 Sjusjøen

Sjusjøen,

  
.....  
PIHL AS PER FINEID

  
.....  
Fester NORULF KARSTEIN STØVE

Vi godkjenner overdragelse av denne festekontrakt for gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2244 i Ringsaker, fjellkirkevegen 11, til:

Tore Helmer Amdahl (110572 [REDACTED] Strandveggen 291, 2380  
Brumunddal.

Sjusjøen, 05.06.2023

  
Pihl AS, postboks 113  
2628 Sjusjøen  
LAILA HAUGEN WIK



Rekvirent  
Landkreditt Eiendom AS  
Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
Org. nr.: 912 641 066

40-23-0017


## TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT

for gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2244 i Ringsaker kommune – Fjellkirkevegen 11

Festeretten overføres fra

Solbakken Treningssenter AS

til:

Tore H. Amdahl, pnr. 110572 

Strandvegen 291, 2380 Brumunddal

Det er mellom fester og bortfester ved denne erklæring avtalt endringer i vilkårene i gjeldende festekontrakt av 20.11.2015.

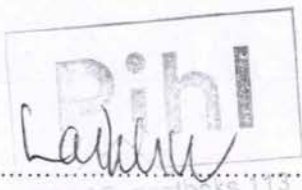
Årlig festeavgift er med virkning fra overføring av festeretten regulert til kr 13.600,-.

Festeavgiften forfaller til betaling innen 1. juli hvert år, og er gjenstand for regulering i samsvar med endring i konsumprisindeksen så ofte som lov eller forskrift til enhver tid gir anledning til.

Dersom lov eller forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften i tillegg hvert 10. år etter tomteverdi slik at festeavgiften gir en avkastning av tomteverdien på reguleringstidspunktet.

Den som til enhver tid fester gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2244 i Ringsaker betaler årlig brukerbetaling på kr. 920,- til Pihl AS, org.nr. 989 705 369. Brukerbetaling forfaller til betaling 1. juli hvert år og kan reguleres hvert 3. år.

Denne erklæring tinglyses som tillegg til festekontrakt på festetomt gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2244 i Ringsaker kommune.



for Pihl AS  
iflg. fullmakt LAILA HAUGEN WIK

Sjusjøen, 01.06.2023



Fester TORE H. AMDAHL

# Nabolagsprofil

Fjellkirkevegen 11

## Høyde over havet

857 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 42 min	🚗
🚆 Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	24 min	🚗 19.1 km
🚆 Sjusjøen sentrum Linje 501	6 min	🚶 0.5 km
🚆 Sjusjøen langrennsarena Linje 501	10 min	🚶 0.7 km

## Avstand til byer

Lillehammer	24 min	🚗
Hamar	54 min	🚗
Oslo	2 t 16 min	🚗

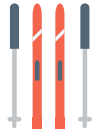
## Ladepunkt for el-bil

🚗 NO_GLB_1041	5 min	🚶
🚗 Recharge Kiwi Sjusjøen	5 min	🚶

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 104 m
- 1081 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sjusjøen Skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 3



## Aktiviteter

Sjusjøen sommerland	8 min	🚶
Sjusjøen Langrennsarena	13 min	🚶
Rømåsen seter	9 min	🚗
Sjusjøen Mountain Bike Park	9 min	🚗
Sykkelutleie - Sjusjøen Cafe	10 min	🚗
Sjusjøen Rulleskianlegg	10 min	🚗

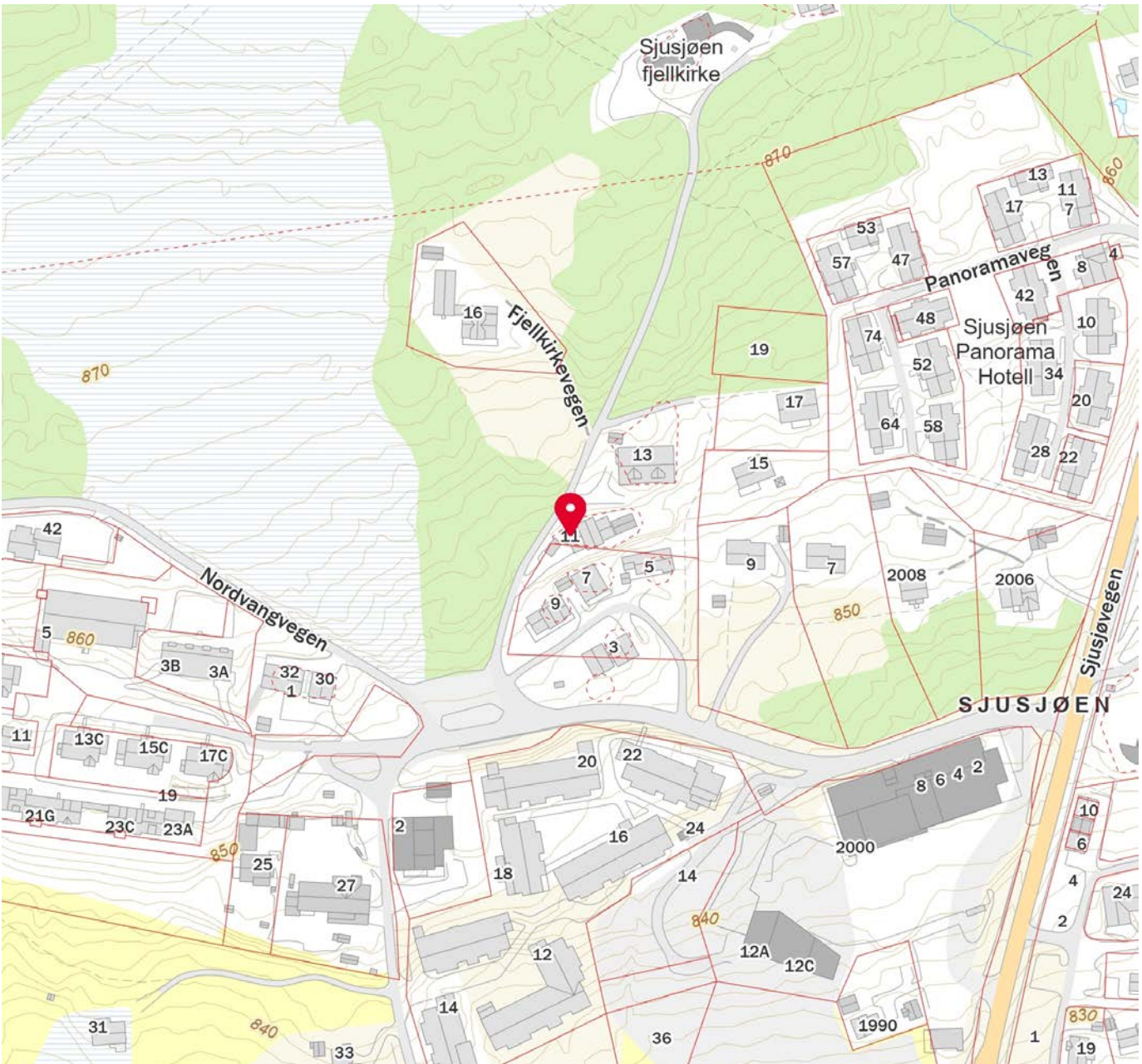
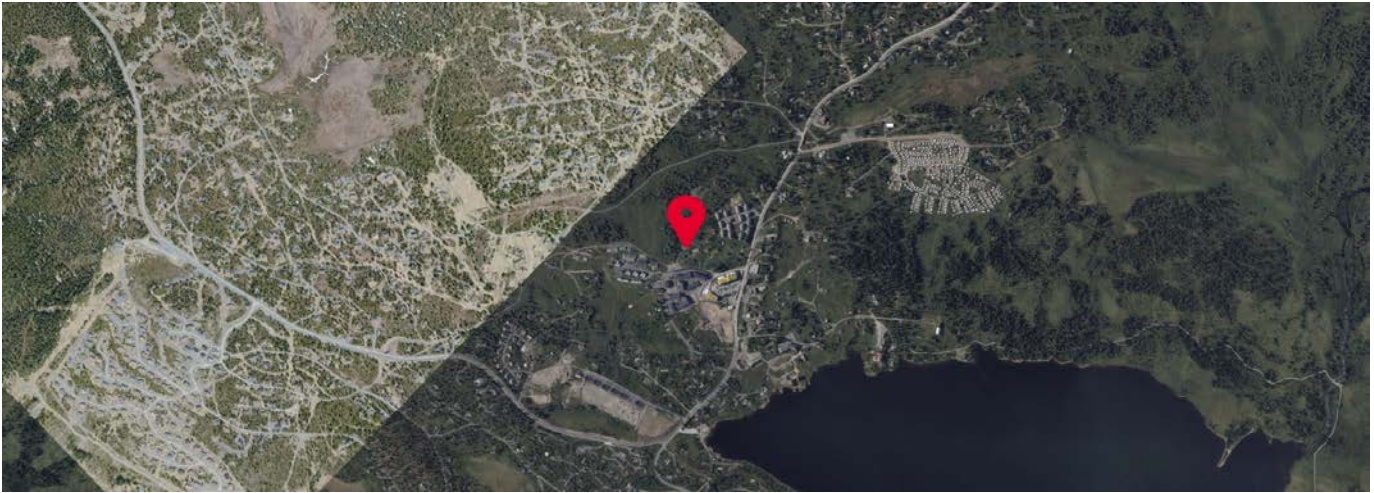
## Sport

⚽ Lismarka treningsbane Fotball	14 min	🚗 13 km
⚽ Lismarka skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	🚗 13.8 km
🏊 Tr.vitenskap Performance Sjusjøen	8 min	🚶

## Dagligvare

Kiwi Sjusjøen	5 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.4 km	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

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



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
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: Fjellkirkevegen 11  
2612 SJUSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kjetil GustavsenTelefon: 909 96 313  
E-post: kjetil.gustavsen@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre