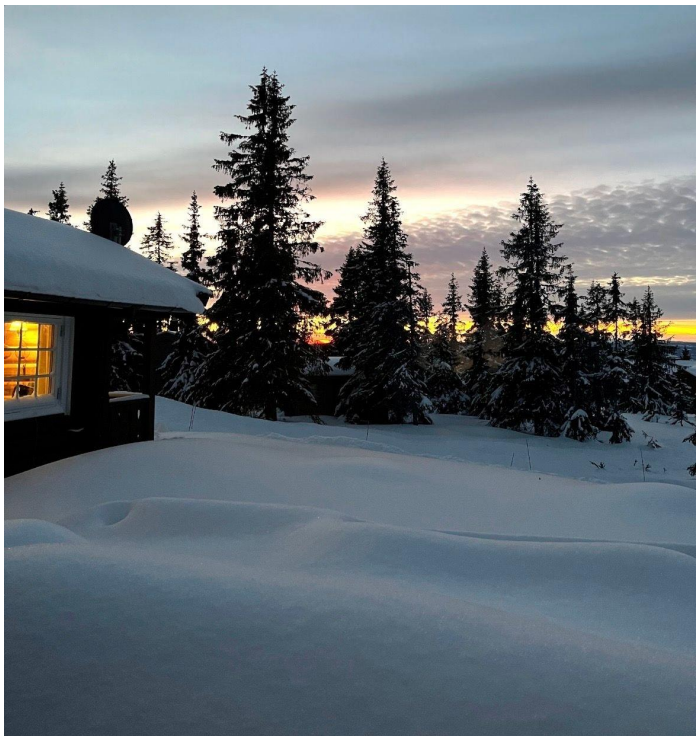
Rømåsen 216, 2612 SJUSJØEN



PROPR.NO

Selger
Karen Haldis Martinsen
90579197

Prisantydning
2 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3411 Gnr. 815 Bnr. 1 Fnr. 437

Koselig hytte med god standard

PRISANTYDNING
kr 2 250 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 900 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
57kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
57kvm

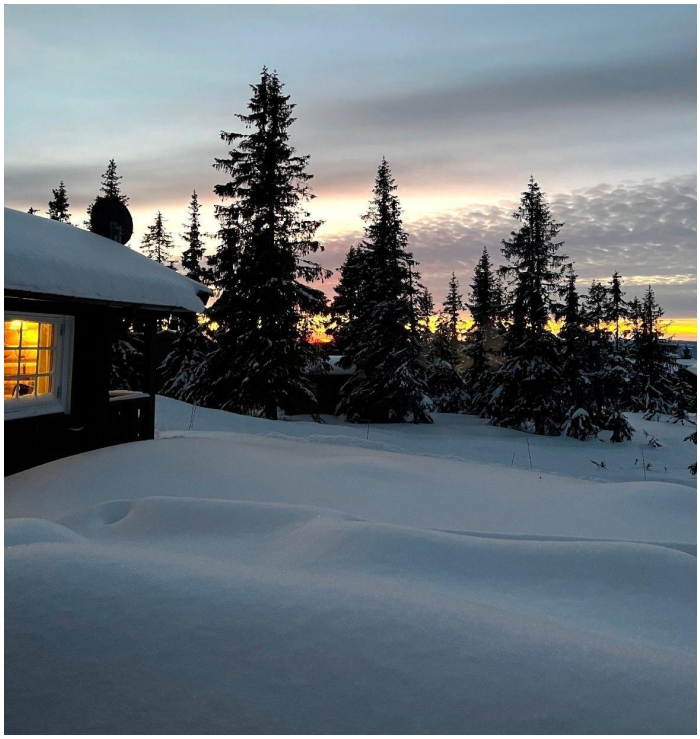
ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 004kvm

BYGGEÅR
1983



Kveldssol



Sommerbilde



Utsikt fra terrassen



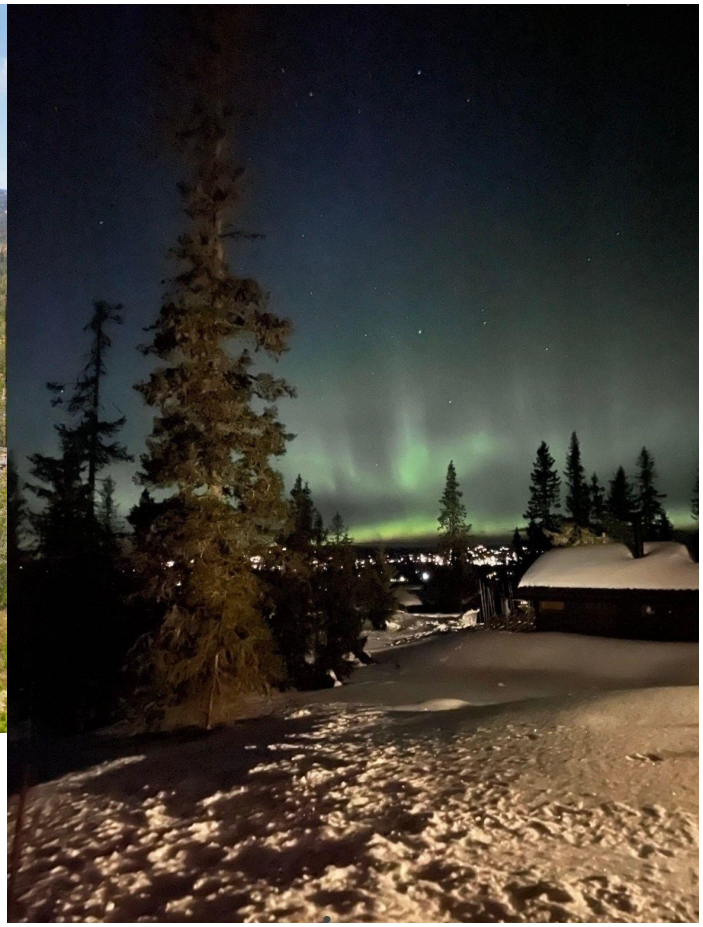
Terrasse



Baksiden



Oversiktsbilde



Nordlys over Sjusjøen



Stue



Peisovn



Stue



Stue mot kjøkkenet



Spiseplass på kjøkkenet



Kjøkken



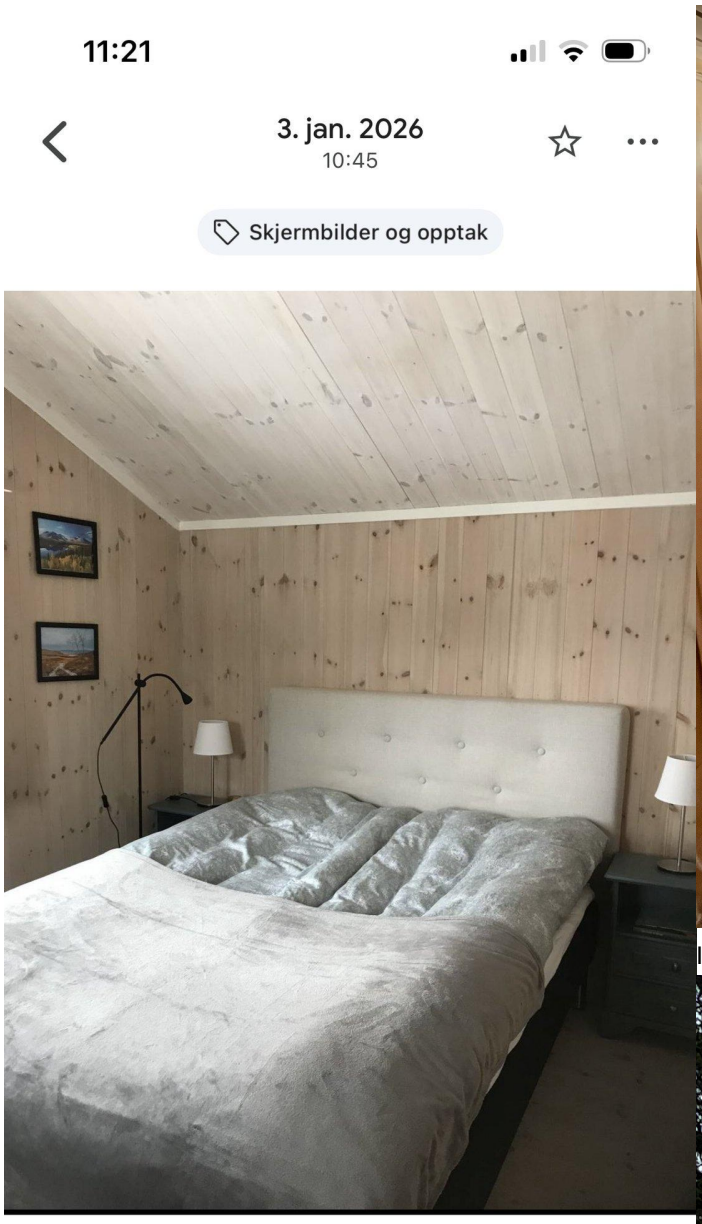
Pen kjøkkeninnredning



Bad med toalett og dusj/varmekabler



Soverom



Soverom



Innvendig bod



Vinterbilde



Vinterbilde



Inngangspartiet



Nybrøytet vei



Nybrøytet vei



Plantegning

Om boligen

Dette er en koselig hytte med velfungerende planløsning. En opprinnelig tømmerhytte fra 1983 med påbygg fra 2020. Oppvarming ved peisovn, panelovner og gulvvarme på bad og i gangen. Orginale tømmervegger i stue og lakkert gulv. Nyere kjøkkeninnredning med komfyr og kjøleskap. Her er gulvet malt. Boden kan oppgraderes til soverom.

Beliggenhet

Hytta ligger i et eldre hytteområde med god avstand mellom hyttene. Gode solforhold. Det er bomvei i perioden 1. november til 1. mai.

Annet

Hytta er bygd på festet tomt tilhørende Ringsaker Allmenning. Visning av hytta skjer etter avtale. Det er tegnet boligselgerforsikring.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
56 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

73 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 323 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Fritidsbolig

Rømåsen 216, 2612 SJUSJØEN

RINGSAKER kommune

gnr. 815, bnr. 1, fnr. 437

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10064-1221 **Eiendomsverdi ref nr:** FE7400

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no

Rapportansvarlig



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår i normal tilstand uten alvorlige feil eller mangler som må påregnes strakstiltak
Ingen merknader på den tilbygde delen
Gitt noen TG 2 på den eldste delen . I hovedsak på grunn av alder og noen avvik som kommer frem i rapporten
Bemerker enkel fundamentering under bod

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Den opprinnelige delen er oppført i laftet tømmer over støpt ringmur
Tilbygd del oppført i trebindindingsverk over støpt betongplate på mark
Vegger er utvendig kledd med panel
Mønet vinkel tak tekket med metallplater
Takrenner , beslag og nedløp i metall.
Vinduer med 2 lags glass og malte karmer datert 2020
Ventilspalte i karm

Terassedør med 2 lags glass og malte karmer datert 2020
Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt . Datert 2018

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Tregulv
Flis gang og bad med varmekabler

Vegger
Tømmervegger i opprinnelig del
Ellers panel

Himling
Skråtak med langsgående rundstokker og panel over opprinnelig del
Ellers panel

VÅTROM Gå til side

Bad
Flis på gulv med varmekabler
Sluk plassert under kabinett
Fall mot sluk
Fremvist bilder av smøremembran
Panel på vegger og himling
Baderomsinnredning med hvite glatte fronter
Dobbel vask i porselen med etgrepsarmatur
Innkassert bereder
Vegghengt toalett
Elektrisk avtrekksvifte . Tilluft under dørblad

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med eldre skrog .
Nyere fronter
Laminat benkeplate. Glippe i overgang vinkel
Nedfelt kompositt vask med etgrepsarmatur
Fliser på vegg mellom over og underskap
Plass til komfyr. Avtrekksvifte over komfyrplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som rør i rør system og forkrommede kobberrør på det som går synlig på bad
Fordelerskap og stoppekran i gang på Tilbygd del.

Avløpsrør i plast
Ventilspalte i karm på vinduer
Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken
20 l v.v. bereder montert på bad, El tilkobling av denne er utført med egen sikring/ bryter
Ny inntakskabel til strøm
Sikringsskap med automatsikringer
3 x 25 a hovedsikring
Skjult anlegg i Tilbygd del
Åpent el anlegg i den opprinnelige delen fra eldre årstall

Qr kode i sikringsskap med dokumentasjon
Røykvarslere
Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antar morene masser i grunnen

Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Opplysninger om grunn er antagelser.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Radon: Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.
Drenerende masser rundt den tilbygde delen

Vann fra taknedløp bør føres i rør vekk fra muren
Tilbygd del med støpt plate på mark
Tomten består i hovedsak av naturtomt
Utvendige vann og avløpsrør i plast. Utvendige vann og avløpsrør nye i 2024.
Tilknyttet offentlig vann og avløp

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

• Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

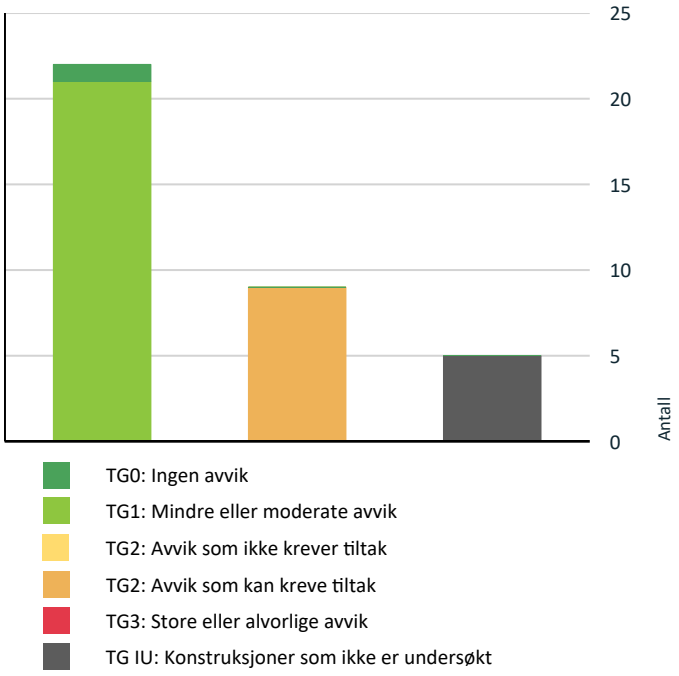
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Byggegrunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med nye lakkerte metallplater med taksteinsutseende
Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner , beslag og nedløp i metall
Heldekkende pipebeslag
Stigetrinn til pipe er montert
Ikke snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilbygd del oppført i vanlig trebindingsverk , isolert med mineralull
Vegger er utvendig kledd med liggende villmarkspanel som er beiset
Musebånd er montert
Kledning er luftet

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Opprinnelig del:
Yttervegger er oppført i laft og trebindingsverk .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tg satt på bakgrunn av alder og den forringelse som følger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normalt løpende vedlikehold må påregnes

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet takkonstruksjon på Tilbygd del av sperrer opplagt på limtre med skråtak innvendig
Luftespalter langs takutstikk

Takkonstruksjon over opprinnelig del med langsgående rundstokker med skråtak innvendig
Synlig lufting langs takutstikk

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass og malte karmer datert 2020
Ventilspalte i karm

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terassedør med 2 lags glass og malte karmer datert 2020
Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt . Datert 2018

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting utenfor Tilbygd del oppført i impregnerte trekonstruksjoner
Rekkverk med liggende bord

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Takoverbygd veranda ved inngangsparti oppført i trekonstruksjoner
Rekkverk med profilerte bord

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skjevhet på gulv
Slitte overflater

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold må påregnes

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv
Tregulv
Flis gang og bad med varmekabler

Vegger
Tømmervegger i opprinnelig del
Ellers panel

Himling
Skråtak med langsgående rundstokker og panel over opprinnelig del
Ellers panel

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark under Tilbygd del

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Bjelkelag i tre over krypkjeller i den opprinnelige delen
Skifet bjelkelag innerst på kjøkken etter at det ble oppdaget råte her

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Nyere vedovn
Brannmur i tegl
Brannsikker plate på gulv under ovn
Elementpipe
Feieluke tilgjengelig på kjøkken

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under opprinnelig del
Ventiler i muren

På grunn av snø rundt grunnmuren var det ikke tilgang til krypkjeller for kontroll. Det anbefales at krypkjeller kontrolleres nærmere når det blir snøfritt rundt grunnmuren.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Profilerte heltredører

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det bør være vanntettesjikt i våtsonen selv om det benyttes dusjkabinett. Dusjkabinett kan derfor ikke fjernes

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Så lenge dusjkabinett benyttes er det liten risiko. Det har tidligere vært normalt at bad på hytter har blitt bygget med denne løsningen

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabler
Sluk plassert under kabinett
Fall mot sluk
Fremvist bilder av smøremembran

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran
Bilder fremvist

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter
Dobbel vask i porselen med etgrepsarmatur
Innkassert bereder
Vegghengt toalett

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte . Tilluft under dørblad .

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er nytt samt at det ikke har blitt dusjet på overflater i rommet (dusjkabinett)

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med eldre skrog .
Nyere fronter
Laminat benkeplate. Glippe i overgang vinkel
Nedfelt kompositt vask med etgrepsarmatur
Fliser på vegg mellom over og underskap
Plass til komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyrplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør som rør i rør system og forkrommede kobberrør på det som går synlig på bad
Fordelerskap og stoppekran i gang på Tilbygd del.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilspalte i karm på vinduer
Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

20 l v.v. bereder montert på bad, El tilkobling av denne er utført med egen sikring/ bryter



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Ny inntakskabel til strøm
Sikringsskap med automatsikringer
3 x 25 a hovedsikring
Skjult anlegg i Tilbygd del
Åpent el anlegg i den opprinnelige delen fra eldre årstall

Qr kode i sikringsskap med dokumentasjon

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Røykvarslere
Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Beskrivelse

Antar morene masser i grunnen

Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Opplysninger om grunn er antagelser.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Radon: Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Drenerende masser rundt den tilbygde delen

Vann fra taknedløp bør føres i rør vekk fra muren

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilbygd del med støpt plate på mark

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Beskrivelse

Opprinnelig del med støpt ringmur direkte på terreng. Trolig uten isolasjon under mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Enkel fundamentering under delen med sanitærrom. Påvist en mindre sprekk i muren her
Også påvist noe planavvik på gulv på grunn av at muren har satt seg noe ujvent i terrenget

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekk i grunnmur anbefales pusset igjen så man kan følge med på utvikling over tid

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består i hovedsak av naturtomt

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør i plast. Utvendige vann og avløpsrør nye i 2024.
Tilknyttet offentlig vann og avløp

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

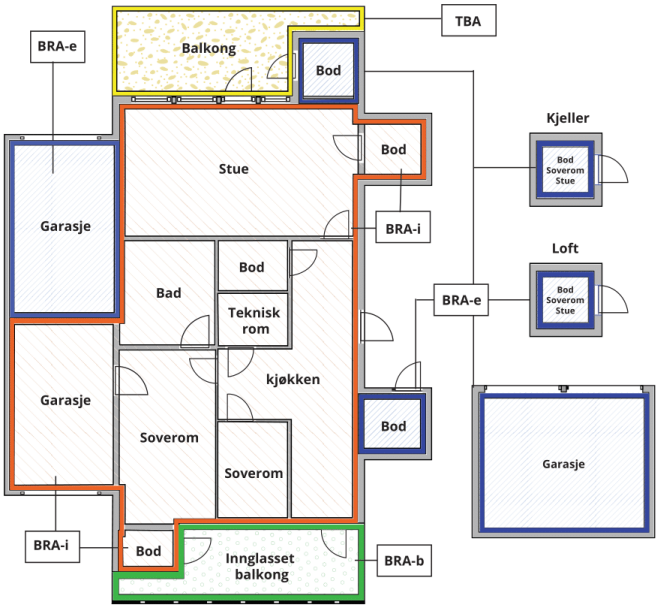
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje	57			57	3	6	63
SUM	**57**				**3**	**6**	**63**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Det er ikke målbart areal på bod på grunn av takhøyde under 190 cm

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

- Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	0

Kommentar	
Fritidsbolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

TAKSTCON

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Stian Ekern	Takstingeniør
	Trond Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	815	1	437	0	1004 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Rømåsen 216			

Hjemmelshaver
Martinsen Karen Haldis, Martinsen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Rømåsen i populært hytteområde med gode turmuligheter hele året like i nærheten
Kort avstand til Sjusjøen sentrum med butikker og diverse servicetilbud.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt som i hovedsak består av naturtomt.

(Tomten var snødekt når befaringen fant sted)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2022		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2022		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2022	
2	04.06.2022	
3	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

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.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på

Forutsetninger

grunn av snø.

Egenerklæring

Rømåsen 216, 2612 SJUSJØEN

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rømåsen 216	Rømåsen 216	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

12.2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Dette er en hytte

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Martinsen, Karen Haldis

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt arbeide på bad/ nybygg

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Engen, Mesnali. Rørleggermester Trond Martinsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tilbygg

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Engen, Mesnali

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt el innlegg og ny tavle. Oppgradert gammelt anlegg og nytt i tilbygg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fløtlien EL

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt innlegg vann og avløp, bunnledning og tilknytning bad og kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Trond Martinsen A/S

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Opprinnelig tømmerhytte fra 1983, påbygg to soverom og bad fra 2020.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16439022

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Karen Haldis Martinsen	**2026-03-10**

Identification

Karen Haldis Martinsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Karen Haldis Martinsen	10/03-2026 11:16:24	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Rømåsen 216, 2612 SJUSJØEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 815, Bruksnummer 1, Festenummer 437 i 3411 RINGSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.03.2026 kl. 19.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.03.2026 kl. 19.45

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/1943001-1/200 03.01.2020 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
MARTINSEN KAREN HALDIS
FØDT: 02.09.1951 IDEELL: 2/5
MARTINSEN TROND
FØDT: 26.05.1946 IDEELL: 3/5

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1993/7428-2/11 28.06.1993 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 60 år
Årlig festeavgift: NOK 1 600
Bestemmelser om overdragelse
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1943001-2/200 03.01.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Rettighetshaver: RINGSAKER ALMENNING
ORG.NR: 939 398 589
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

GRUNNDATA

1993/7427-1/11 28.06.1993 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3411 GNR: 815 BNR: 1

2020/1423244-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0412 GNR: 815 BNR: 1 FNR: 437

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 815, Bruksnummer 1, Festenummer 437 i 3411 RINGSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.03.2026 kl. 10.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.03.2026 kl. 10.27

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/1943001-1/200 03.01.2020 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
MARTINSEN KAREN HALDIS
FØDT: 02.09.1951 IDEELL: 2/5
MARTINSEN TROND
FØDT: 26.05.1946 IDEELL: 3/5

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1993/7428-2/11 28.06.1993 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 60 år
Årlig festeavgift: NOK 1 600
Bestemmelser om overdragelse
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1943001-2/200 03.01.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Rettighetshaver: RINGSAKER ALMENNING
ORG.NR: 939 398 589
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

GRUNNDATA

1993/7427-1/11 28.06.1993 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3411 GNR: 815 BNR: 1

2020/1423244-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0412 GNR: 815 BNR: 1 FNR: 437

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Rømåsen 216, 2612 SJUSJØEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

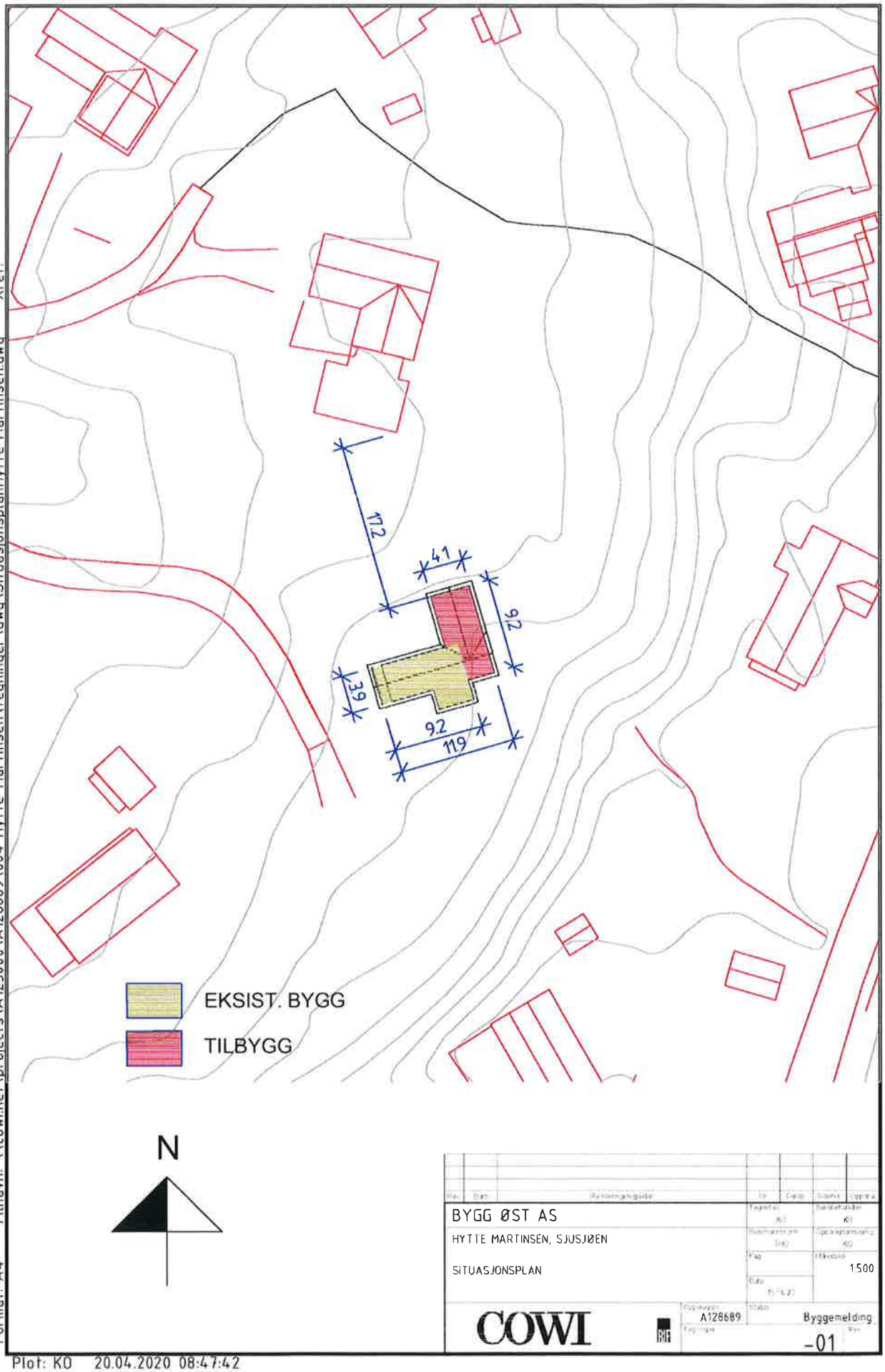
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Xref:

Filnavn: \\cowi.net\projects\A125000\A126689\004 Hytte Martinsen\tegninger\dwg\SituasjonsplanHytte Martinsen.dwg

Format: A4

BYGG ØST AS

HYTTE MARTINSEN, SJUSJØEN

SITUASJONSPLAN

1:500

COWI

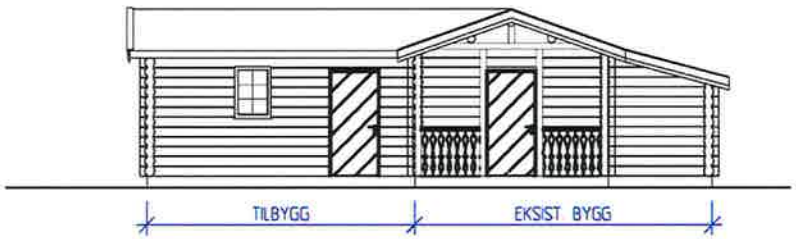
A126689

Byggemelding

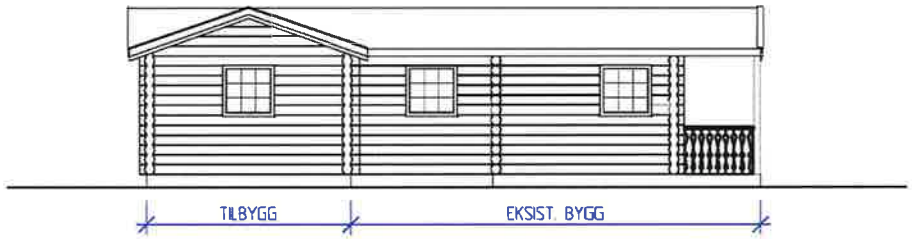
-01

Plot: KO 20.04.2020 08:47:42

about:blank



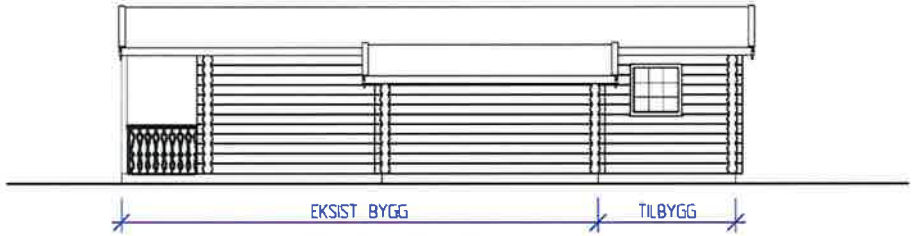
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

BYGG ØST AS

HYTTE MARTINSEN, SJUSJØEN

FASADER

1:100

COWI

A126689

Byggemelding

-03

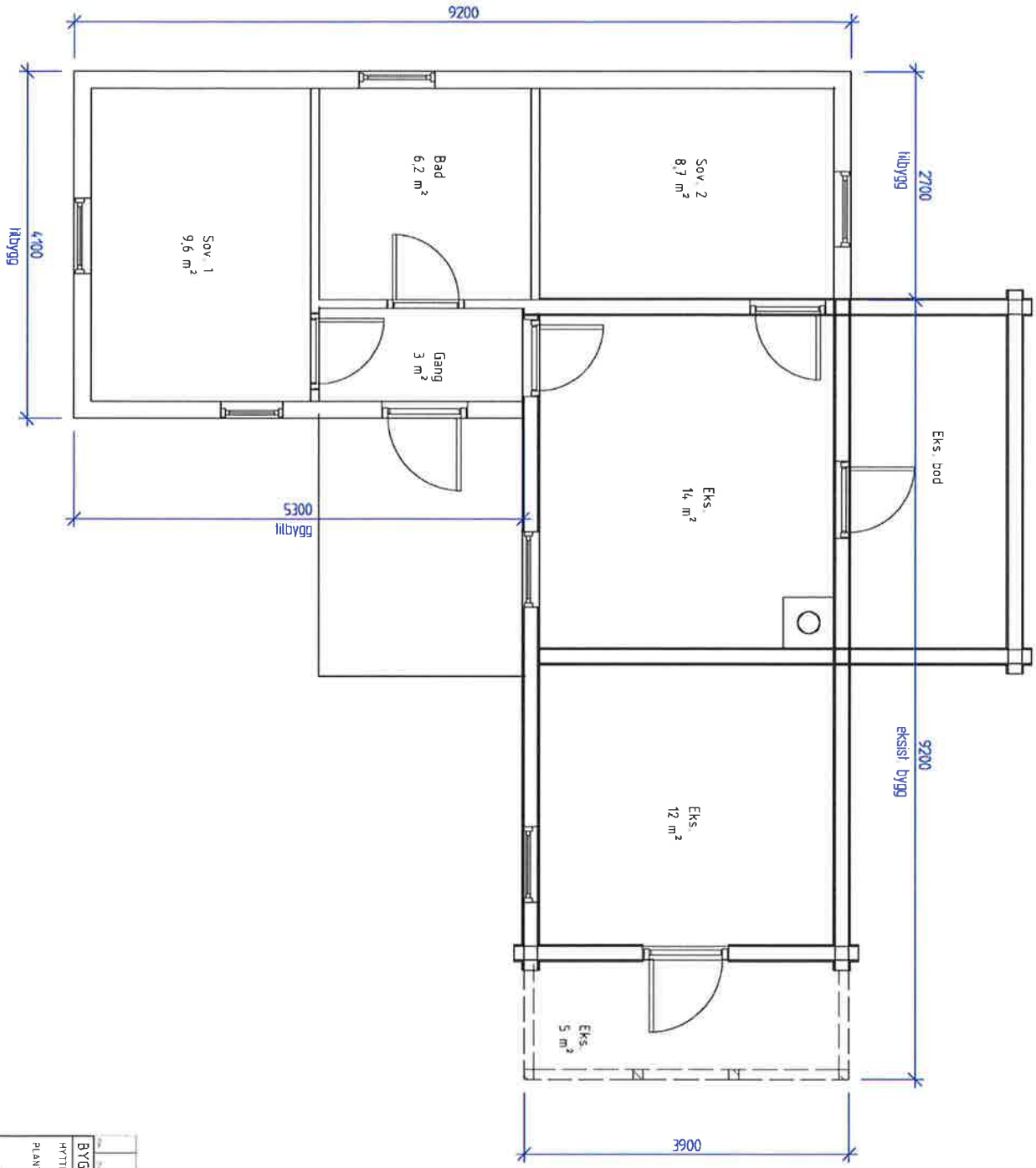
Format: A3 Filnavn: \\cowi.net\projects\A125000\A126689\004 Hytte Martinsen\tegninger\dwg\RIB - Structural Plan - Plan 01.dwg Xref:

Plot: KO 20.04.2020 08:46:51

12.03.2026, 07:33

Format: A3 Filnavn: \\cowi.net\projects\A125000\A128689\004 Hytte Martinsen\tegninger\dwg\RIB - Structural Plan - Plan 01.dwg Xref:

Plot: KO 20.04.2020 08:47:09



COWI

BYGG ØST AS

HYTTE MARTINSEN, SJUSJØEN

PLANTEGNING

A128689

-02

1:50

tronmart@online.no

Fra: Marit Spilde <marit@ringsaker-almenning.no>
Sendt: mandag 9. mars 2026 15:33
Til: tronmart@online.no
Emne: Informasjon om prosessen i forbindelse med salg av Rømåsen 216

Hei igjen 😊
Som avtalt i telefonen i dag så sender jeg deg litt informasjon i forbindelse med at dere tenker å selge Rømåsen 216.

Opplysninger som gjerne kjøper spør om og som eiendomsmeglere pleier å spørre om:
Festeavgiften er pr nå kr. 12 7500,- .
Neste regulering er 2029 eller ved eventuell festeoverføring i henhold til festekontraktens punkt 1.
Ved en eventuell festeoverføring ila 2026 vil festeavgiften reguleres til kr. 16 387,-.
Festeavgiften betales årlig med forfall 1. juli.
Serviceavgiften er pr. nå kr. 2000,- + mva som da blir kr. 2 500,-. Dette er også en årlig avgift som forfaller 1. juli hvert år. Reguleres etter indeks hvert 10. år og neste regulering er 2029. Se påtegning i festekontrakten signert 18/12-2029.
Det er pr nå ikke mulig å innløse festetomt på Rømåsen.
Eierskiftegebyret er på kr. 3 000,-. Beløpet faktureres ved festeoverføring og sendes sammen med dokumenter for festeoverføring.

Prosessen ved festeoverføring:
Når et salg er klart og skjøte på overføring er opprettet sendes 2 eksemplarer av skjøte hit sammen med deres (selger/nåværende fester) sitt eksemplar av festekontrakten.
Ringsaker Almenning, postboks 65, 2391 Moelv.
Vi lager påtegning til festekontrakten både festers eksemplar og vårt, som skal signeres av ny fester
Vi lager påtegning i skjøtets punkt 6 eller vedlegg til skjøtets punkt 6 som ny fester skal bekrefte/signere
Om ønskelig fordeler vi årets avgifter for feste og serviceavgift/brukerbetaling i hht overtagelsesdato, selger ut fra sin sats og kjøper ut fra regulert sats.
Vi oppretter faktura på eierskiftebeløpet.
Alt dette sendes til selger som sørger for signaturer fra kjøper samt at selgers del av feste og serviceavgift innbetales, samt eierskifte gebyret.
Når dette er ordnet sendes begge skjøter og begge festekontrakter tilbake til oss – Ringsaker Almenning.
Bestyrer signerer, og vi sender til Kartverket for tinglysning.
Tinglyste dokumenter samt faktura fra kartverket på tinglysningsgebyret og dokumentavgiften sendes kjøper.

Hører fra deg om du har ytterligere spørsmål eller trenger mere fra oss.
Lykke til med salget og håper du kommer tilbake til Sjusjøen 😊

Mvh
Marit Spilde
Tlf: +47 957 95 352

Returneres til
Noroppgjør AS
Pb 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo
Begjært av : NO 986 956 204 MVA Noroppgjør AS Merk evt.faktura 55-19-0483

TINGLYST
DOKUMENTNR : 1943001
03 JAN 2020
STATENS KARTVERK

Oppdragsnr: 55-19-0483

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0412	**Ringsaker**	**815**	**1**	**437**		**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐Nei ☒Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☒Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☒Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☒Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslst §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐B Boligeiendom ☒F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☒AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 1 150 000	Utlyst til salg på det frie marked ☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1 150 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
011188-49090	Astrid Sander	1/2
190383-45160	Anders Sander	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge		Ideell andel
260546-32125	Trond Martinsen	☒ Ja	☐ Nei	3/5
020951-46468	Karen Haldis Martinsen	☒ Ja	☐ Nei	2/5
		☒ Ja	☐ Nei	
		☒ Ja	☐ Nei	

Dato Utstedens underskrift

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Den som til enhver tid fester gnr.815,bnr.1, fnr.437 i Ringsaker svarer årlig serviceavgift på kr. 2500,-til Ringsaker Almenning org.nr.939398589. Serv.avg. forfaller til betaling 1/7 hvert år og er gjenstand for indeksregulering hvert 10. år. Serv.avg. dekker sommervedlikehold av hoved-og fellesveier samt andel til felles-prosjekter for ski, sykkel og sti.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v [5]

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

Nærsnes, 15 / 11 -2019

Hillehammer.

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Astrid Sander	**Astrid Sander** på egne vegne og **(etter fullmakt)**

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

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Marianne Hallingby

Adresse

TINGLYST
DOKUMENTNR 1943001
03 JAN 2020
STATENS KARTVERK

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ringsaker Almenning

RINGSAKER ALMENNING
Postboks 65 2391 Moelv

Ringsaker kommune

Kart og byggesak

Saksbehandler: Jon Gudbrand Sølvsberg
Direkte linje: 476 96 754

Vår dato 03.11.2021
Deres dato 03.11.2021

Vår ref. 20/3026- 13
Deres ref.

Trond Martinsen
Kåres vei 14
1185 OSLO

Ferdigattest - Tilbygg fritidsbolig, gnr 815 bnr 1 fnr 437, Rømåsen 216

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for tilbygg hytte

Eiendom/adresse:	gnr:.	bnr:	fnr:	seksjonsnr.:
Rømåsen 216	815	1	437	

Bygningsnummer: 152400861

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr 327/20 Vedtaksdato 1.7.2020

Kontroll:
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Kontrollen er en bekreftelse på at alle krav og betingelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven er ivaretatt.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan og bygningsloven § 20-1.

Tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning og bruksenhet blir merket med adressenummer og eventuelt adressemerke før denne tas i bruk.

Med vennlig hilsen

Atle Ruud
kart- og byggesakssjef

Jon Gudbrand Sølvsberg
ingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Eiendomsskattekontoret
Postmottak Teknisk drift

Postadresse:
Postboks 64
2381 BRUMUNDDAL
Epost: postmottak.kart.byggesak@ringsaker.kommune.no

Kontoradresse:
Furnesvegen 28
2381 BRUMUNDDAL

Telefon: 62 33 50 00
Facebook: ringsakerkommune
Organisasjonsnummer: 864 950 582
Nett: ringsaker.kommune.no / ringsaker.no

270#1481:8730cf6e-f444-4e39-abfb-856b510f2046:3

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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