PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SJUSJØEN-PIHL 4777

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

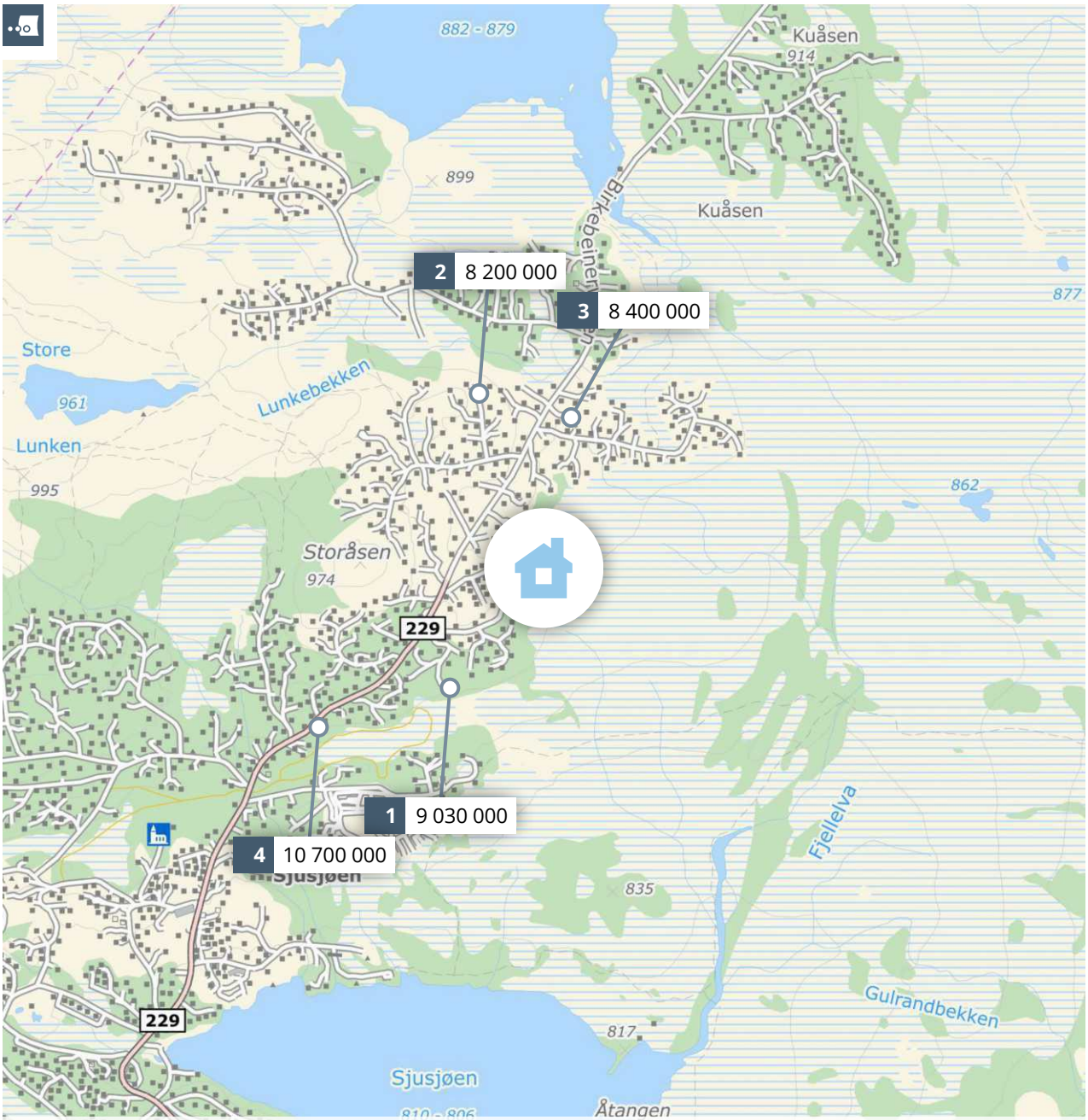
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SJUSJØEN-PIHL 4777

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 28.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Alver.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 527 BNR 428 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3411 RINGSAKER GRUNNKRETS SJUSJØEN

Verdivurdert til

9 300 000

-	9 300 000	90 291
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	17 m²	- m²	25 m²	130 m²	27 m²
Tomt						- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjusjøen-Pihl 114 103 m² 2019 1 000 m² 2 sov	04.02.2025	7 980 000	**9 030 000**	0	9 030 000	**87 670**
2	Sjusjøen-Pihl 4790 85 m² 2018 1 002 m² 2 sov	26.02.2024	7 150 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**96 471**
3	Sjusjøen-Pihl 30 120 m² 2019 1 000 m² 2 sov	08.05.2023	7 950 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**70 000**
4	Sjusjøvegen 2089 149 m² 2016 1 200 m² 3 sov	08.03.2024	12 500 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**71 812**

Nyere Telemarkshytte beliggende fantastisk til på Storåsen, i første rekke mot langrennsløyper og fritt utsyn over åpent landskap. Flotte uteområder, med tunfølelse inkl. svært gode parkeringsmuligheter.

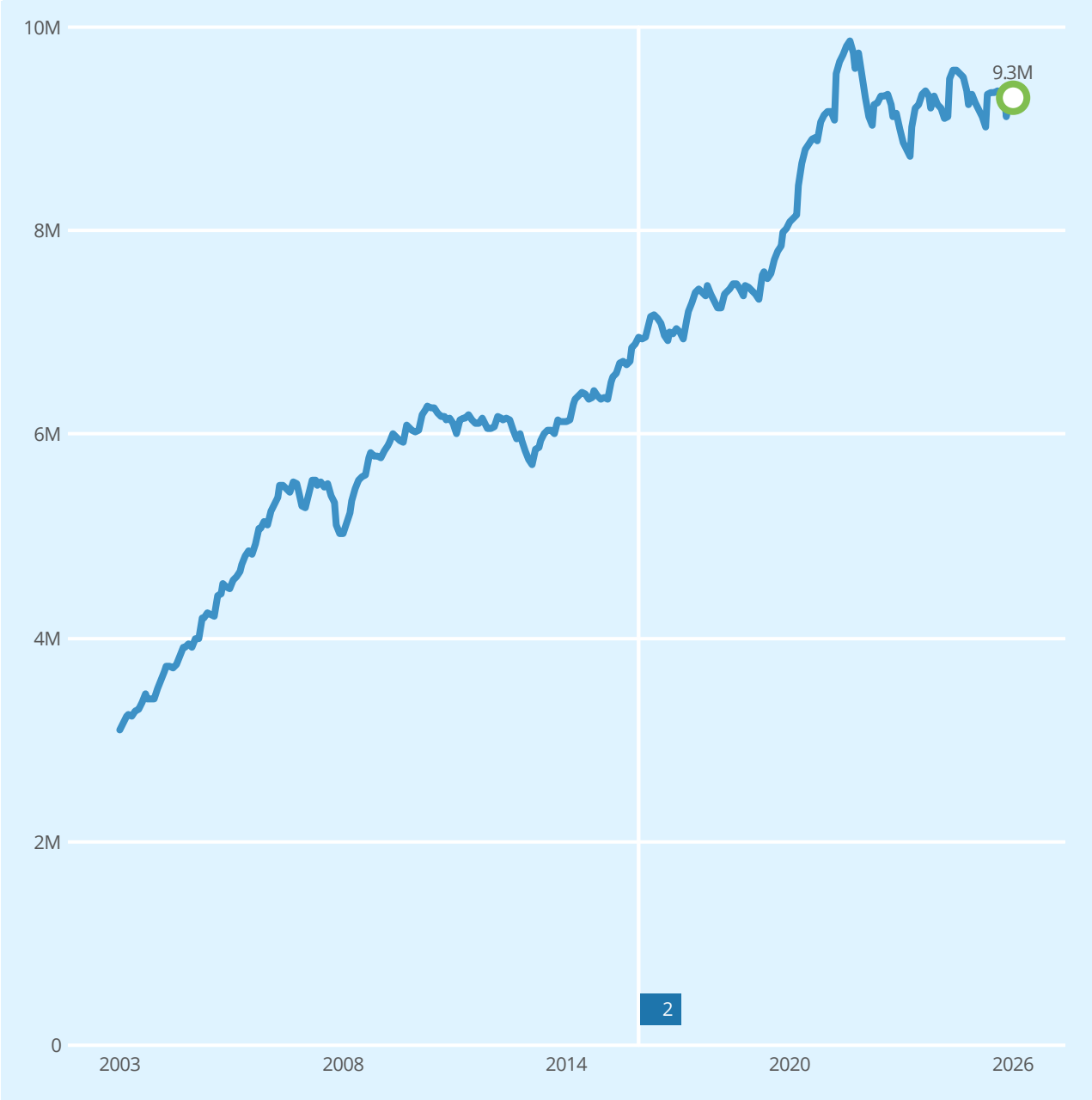
Selve hytta er moderne og pen, med høy kvalitet. 3 soverom, samt hemsrom, åpen luftig stue som tar inn den fantastiske utsikten. Flott og påkostet kjøkken, i tilknytning til spisestuen - i åpen løsning mellom soveromsfløy og stue. Bad og separat WC-rom. Uthus med to isolerte boder, samt badstue med wifi-styring i andre etasje av uthuset. Ferdig støpt såle/grunnmur til godkjent anneks på ca 30 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.06.2016		23.06.2016	-	1 400 000	-	1 400 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i SJUSJØEN grunnkrets nå

53
fritidsboliger til salgs

4.3M

4 114 000 Prisantydning i snitt

3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Fritidsboliger solgt i SJUSJØEN grunnkrets siste 3 mnd

17
fritidsboliger solgt

3 077 000 Prisantydning i snitt

2 896 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

223
dager

for 6.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sjusjøen-Pihl 4777 , 2612 SJUSJØEN
RINGSAKER kommune
gnr. 527, bnr. 428

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1350 **Eiendomsverdi ref nr:** WM5338

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © 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 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Nyere frittidsbolig fra 2021 og anneks/bodbygg fra 2022.
Boligen fremstår med forsiktig bruk.

Boligen har for det meste fått TG1, med unntak av ett avvik som gir TG2.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket har torvtekking og banemembran som undertaktekking. Det er besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre med undertak av finerplater. Loftet er et oppvarmet loftsrom (hems) og det er skråhimling i stuen.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Det er terrasseplatting på terreng som ligger inntil boligen mot sør/vest samt en tram ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av heltre furu og flis i entre.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Bygget skal være utført med forskriftsmessig radonsperre i henhold til TEK 10/17. Dokumentasjon er midlertidig brukstillatelse.
Det er isolert stålpipe og peisovn i stuen.
Innvendig er det beiset tretrapp opp til hems.
Innvendige dører er malte/lakkerte fyllingsdører.
Eier opplyser om at det ikke observert noen skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Våtrommet har flis på vegg i dusjsonen og panel på resten.
Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med sokkelflis. Det er elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran bak fliser på gulv og vegger, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25mm (oppbrett under dør).
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med sokkelflis og sluk.
Det er panel på vegger og himling.
Det er servant med innredning og vegghengt toalett med sealingbag.
Elektriske varmekabler som varmekilde.
Toalettrommet har naturlig avtrekk via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-systemet er besiktiget i rørskap på toalettrom.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 194 liters varmtvannstank plassert på bad.
Boligen har ett sikringsskap med automatsikringer plassert på toalettrom, det er også ett eget sikringsskap i anneks/bodbygg.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2021.
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.
Boligen har brannmeldere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygget har fuktsikring med drenerende masser fra 2021.
Grunnmuren er utført i isolerte elementer.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 2021, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2021, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

STØPT PLATE PÅ EIENDOMMEN:
Tekst fra eier:
Godkjent utvidelse av bebyggelsen er igangsatt ved støpt såle/grunnmur for planlagt anneks. Denne er ikke oppmålt av takstmann.

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

Status for bygget: Midlertidig brukstillatelse (MB), datert 06.09.2021
Tekst fra egenerklæring: Midlertidig brukstillatelse foreligger. Godkjent utvidelse av bebyggelsen er igangsatt ved støpt såle/grunnmur for planlagt anneks. Endelig ferdigattest foreligger derfor ikke ennå.

Anneks/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

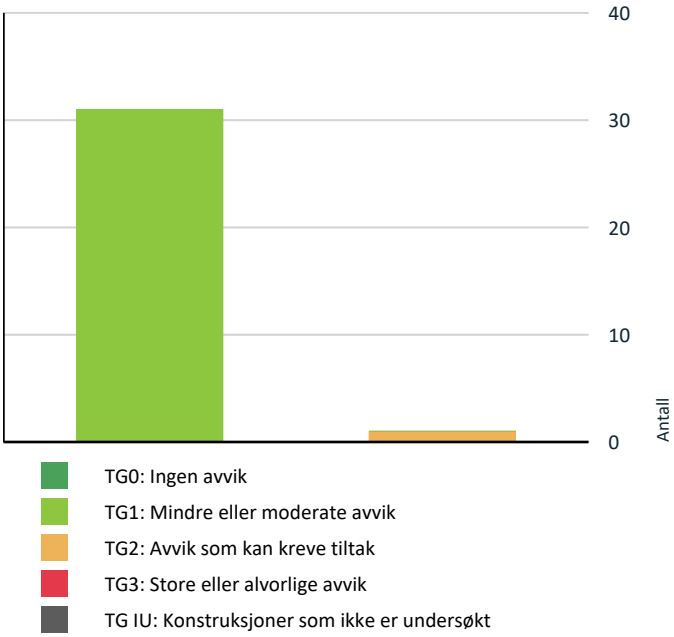
Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Status for bygget er: Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP), datert 07.01.2022.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2021. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten følger minstekrav i forskrift til avhendingsloven, tilstandsgrader settes i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Enkelte punkter utover forskrift kan være medtatt i rapport, men vil da være begrenset til disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Etablert ny separat WC med servant. Arbeidet omfatter nytt avløpsopplegg, opplegg til servant, innbyggingssisterne og vegghengt toalett, montering av servantskap og servant samt snekkerarbeid for innkassing av toalett og tilpasning rundt vannmåler (Asbjørn Nordsveen AS).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har torvtekking og banemembran som undertaktekking. Det er besiktiget fra taket.



Tak.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst for feier bør monteres for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan føre til økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold av skorstein ikke blir utført.

Tilstandsrapport



Ingen synlig takstige på tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre med undertak av finerplater. Loftet er et oppvarmet loftsrom (hems) og det er skråhimling i stuen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasseplatting på terreng som ligger inntil boligen mot sør/vest samt en tram ved inngangspartiet.

Tilstandsrapport



Terrasseplatting.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av heltre furu og flis i entre.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.



Overflater.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med trepanel.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med forskriftsmessig radonsperre i henhold til TEK 10/17. Dokumentasjon er midlertidig brukstillatelse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og peisovn i stuen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det beiset tretrapp opp til hems.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte/lakkerte fyllingsdører.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke observert noen skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er midlertidig brukstillatelse.

Tilstandsrapport



Bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg i dusjsonen og panel på resten. Himlingen har panel på innvendig tak.

Ved vasken og utenfor dusjvegger er det overflatebehandlet kledning i et område der begrenset vannsøl og sprut kan forekomme. Dusjvegger skjermer for direkte sprut fra dusjen. Det er ikke registrert sprekker, fuktskade, svelling eller andre synlige avvik på kledningen ved befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med sokkelflis. Det er elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran bak fliser på gulv og vegger, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25mm (oppbrett under dør).

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Det er kun synlig panel i deler av våtsoner. Det er ukjent om det er membran/tettesjikt bak trepanel intill dusjvegger og bak servant. Dette er våtsoner, og i henhold til TEK 17 er det krav om membran/tettesjikt i disse sonene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes om det er membran eller annet godkjent tettesjikt bak trepanel i våtsonene, spesielt ved dusjvegger og bak servant.
Dersom dette mangler, må det etableres tilfredsstillende tettesjikt for å oppfylle kravene i TEK17 og hindre fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for vanninntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Kun synlig panel i våtsoner på vegg.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder er også plassert på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom bak dusj, med måleresultat 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv med sokkelflis og sluk.
Det er panel på vegger og himling.
Det er servant med innredning og vegghengt toalett med sealingbag.
Elektriske varmekabler som varmekilde.



Toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-systemet er besiktiget i rørskap på toalettrom.



Rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 194 liters varmtvannstank plassert på bad.

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

Boligen har ett sikringsskap med automatsikringer plassert på toalettrom, det er også ett eget sikringsskap i anneks/bodbygg.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2021.
Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

Tilstandsrapport



Sikringsskap bolig.



Sikringsskap bolig.



Sikringsskap anneks/bodbygg.



Sikringsskap anneks/bodbygg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget har fuktsikring med drenerende masser fra 2021.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i isolerte elementer.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2021, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2021, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tekst fra eier:
Godkjent utvidelse av bebyggelsen er igangsatt ved støpt såle/grunnmur for planlagt anneks. Denne er ikke oppmålt.



Klargjort betongplate for anneks.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst for feier bør monteres for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan føre til økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold av skorstein ikke blir utført.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Anneks/uthus



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks/bodbygg med 1.etasje og hems.

Bygget har støpt ringmur og støpt betongplate.
Veggene er av bindingsverk med stående utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av takstoler kledd med finerplater, papp, platon og torv.
Det er takrenner og nedløp av lakkert metall.
Det er utvendig tretrapp/rampe opp til 2.etasje.

Bygget er oppdelt med to isolerte boder i 1.etasje kledd med osb plater og synlig betong på gulv.
2.etasjen har liten entre, sauna/badstu og små kotrom bak knevegger.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:

-Det er ingen synlig lufting av takkonstruksjonen. Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere. Manglende lufting gir økt risiko for kondensering og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på taket.

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert på lik linje som boligen.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Nybygg-Anneks/bod.	Uført av Asbjørn Nordsveen AS. Eier opplyser at boder er kledd med egeninnsats.

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

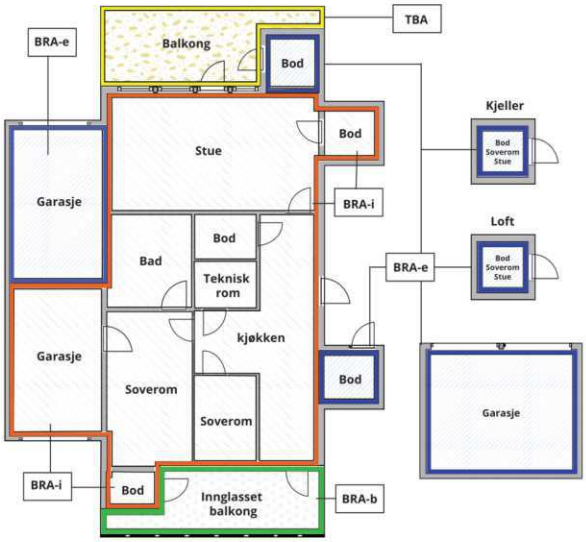
Hva er måleverdig areal?

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						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						27	27
1. Etasje	103			103	25		103
SUM	**103**				**25**	**27**	**130**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom, loftstue		
1. Etasje	Entré, toalettrom, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken/ spisestue, stue		

Kommentar

Hems har lav takhøyde og har ikke målbart areal (under 1.9m).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Status for bygget: Midlertidig brukstillatelse (MB), datert 06.09.2021
Tekst fra egenerklæring: Midlertidig brukstillatelse foreligger. Godkjent utvidelse av bebyggelsen er igangsatt ved støpt såle/grunnmur for planlagt anneks. Endelig ferdigattest foreligger derfor ikke ennå.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.
Det bemerkes at informasjon som kommer frem her er gitt av eier/egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Til informasjon: Hemserom med lav takhøyde er ikke formelt godkjent som rom for varig opphold (stue/soverom).

Anneks/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems		2		2		5	7
1. Etasje		15		15			15
SUM		**17**				**5**	**22**
SUM BRA	**17**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Badstue/sauna	
1. Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Store deler av 2.etasjen har lav høyde (under 1.9m) ,med unntak av den lille gangen som er akkurat innenfor krav til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

Status for bygget er: Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP), datert 07.01.2022.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.
Det bemerkes at informasjon som kommer frem her er gitt av eier/egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	428		0	1196.6 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sjusjøen-Pihl 4777

Hjemmelshaver
Klev Kenneth Ryvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Sjusjøen Pihl 4777 som ligger sentralt til på Sjusjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har gruslagt gårdsplass og naturlig vegetasjon forøvrig.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	25506783			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	23.09.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Energirapport		Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260289
Addresse	Sjusjøen-Pihl 4777		
Postnr.	2612	Sted	SJUSJØEN
Selgers navn	Kenneth Ryvoll Klev		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

25506783

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2016

Når kjøpte du eiendommen?

2016

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablert ny separat WC med servant. Arbeidet omfatter nytt avløpsopplegg, opplegg til servant, innbyggingssisterne og vegghengt toalett, montering av servantskap og servant samt snekkerarbeid for innkassing av toalett og tilpasning rundt vannmåler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Asbjørn Nordsveen AS som dokumenterer utført rørlegger- og snekkerarbeid i august 2026 i forbindelse med etablering av ny WC og servant, inkludert avløpsopplegg, innbyggingssisterne, veggskål, servantskap og tilpasning/innkassing.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk installasjonsarbeid i anneks/bodbygning på eiendommen, utført av Elektro Øst Installasjon AS i 2025 i henhold til tilbud 20250507-002, med enkelte tillegg/endringer utover opprinnelig tilbud, som installasjon av badstuovn og strøm 2 etg bod.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra Elektro Øst Installasjon AS som dokumenterer elektrisk installasjonsarbeid utført i 2025 i anneks/bodbygning på eiendommen. Tilknytning av badstuovn. Og flytting av stikkontakt ved etablering av nytt WC

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse foreligger. Godkjent utvidelse av bebyggelsen er igangsatt ved støpt såle/grunnmur for planlagt anneks. Endelig ferdigattest foreligger derfor ikke ennå.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel på nabotomt mot vest om å bygge inn terrasse. Sjusjøen-Pihl179 2612 Sjusjøen

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Egenarbeid med snekring på bod sammen med tidligere forskalingssnekker, mens el-installasjon og støpt såle pluss støpt murvegg er gjort av faglærte.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2026

Signert av *Kenneth Ryvoll Klev*

Initialer selger:
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350219**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300662828**
Gårdsnummer **527**	Bruksnummer **428**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **139,49**

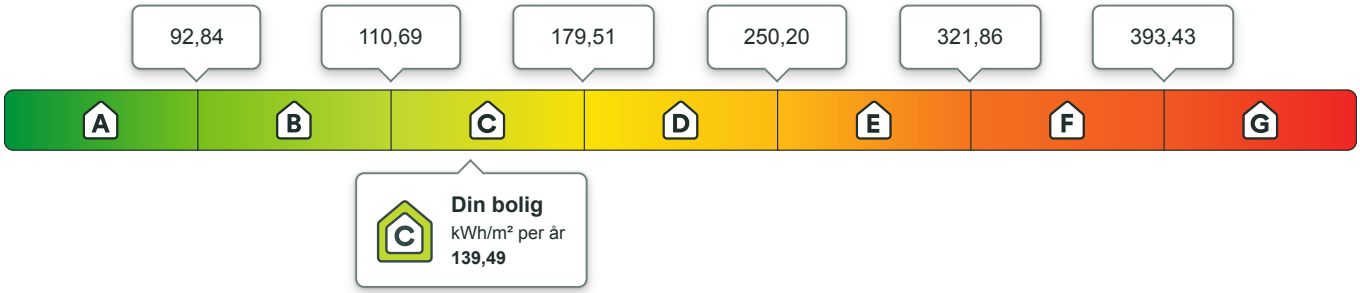
Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 746,17	**165,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Ringsaker kommune

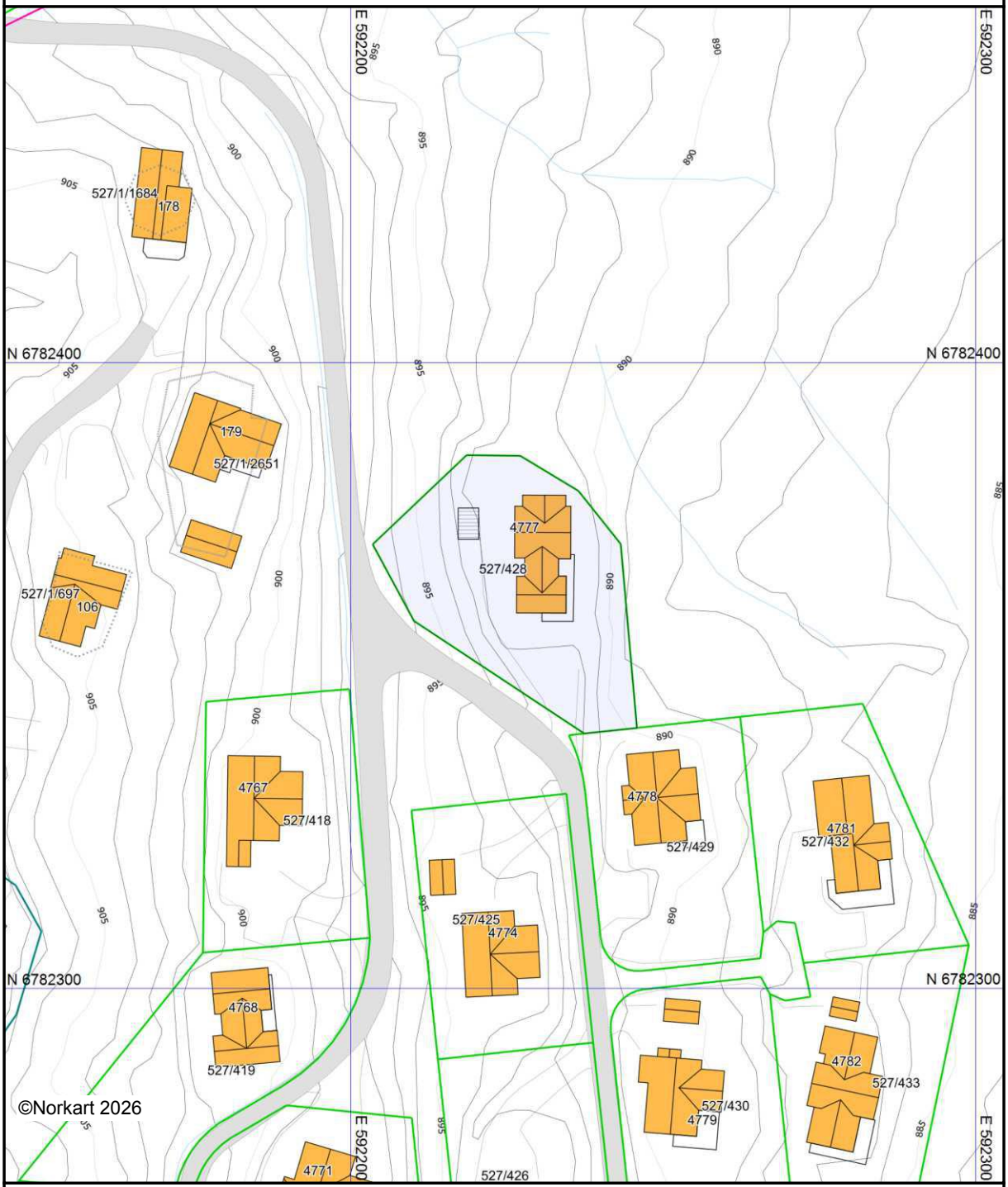
Grunnkart

Eiendom: 527/428
Adresse: Sjusjøen-Pihl 4777
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

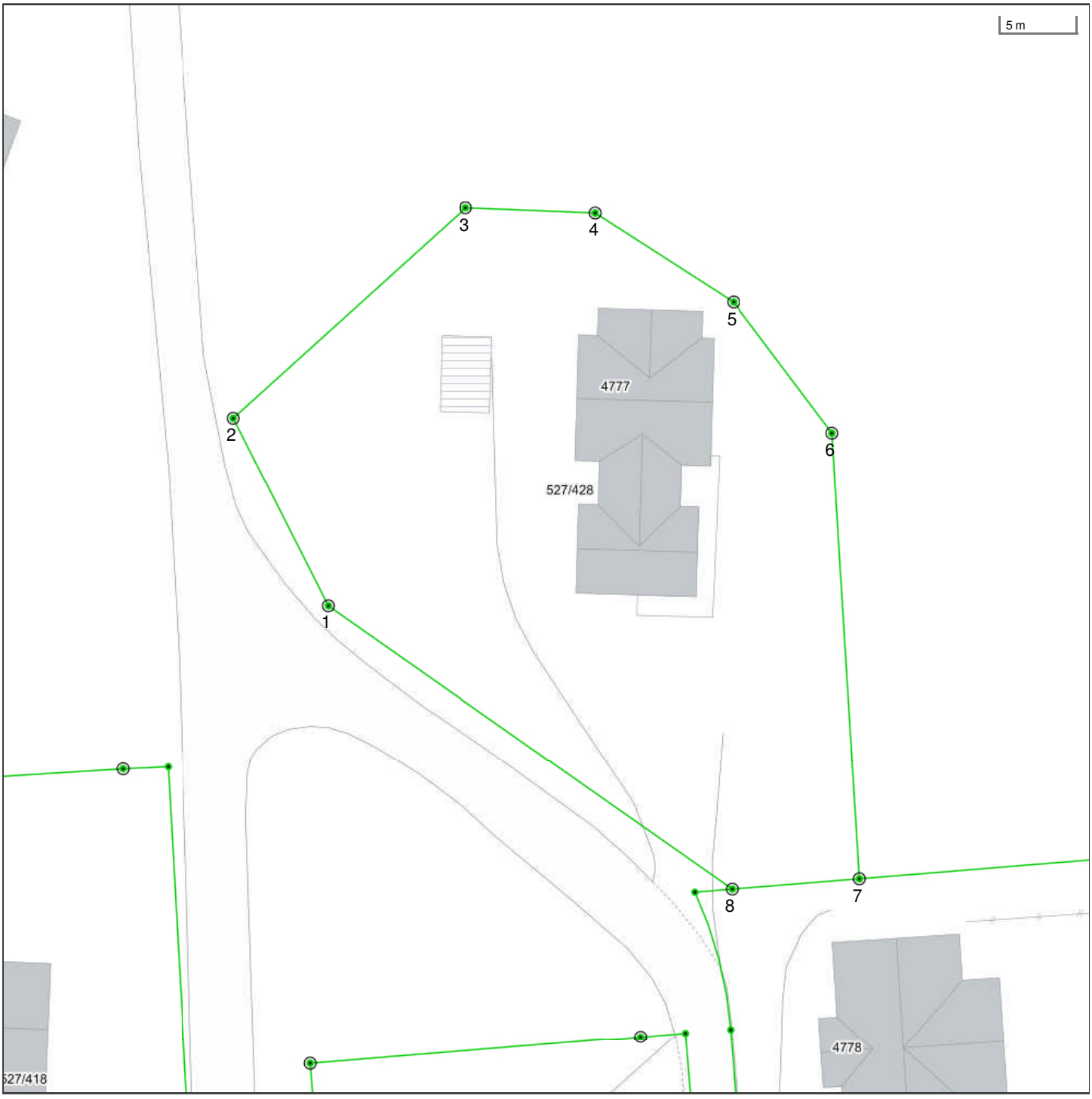
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 18.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3411 - 527/428//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 196,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6782364,3	**Øst**	592209,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6782358,71	592210,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,67	
2	6782370,94	592203,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,91	
3	6782385,21	592218,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,73	
4	6782385,09	592227,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,60	
5	6782379,47	592236,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	
6	6782371	592243,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,84	
7	6782341,61	592245,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,50	
8	6782340,71	592237,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,48	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1196.6
Etablert dato	20.10.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	527/428
Endre egenskaper Annen forretningstype	02.01.2018 02.01.2018	 Sentralpunkt flyttet		527/428
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	16.10.2017 21.11.2017	15/830		527/1 (-1196,6), 527/428 (1196,6) 527/429
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	21.09.2016 18.10.2016	15/830		527/1 (-1000,8), 527/429 (1000,8) 527/428, 527/432
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	21.09.2016 18.10.2016	15/830		527/1 (-1012,5), 527/432 (1012,5) 527/428, 527/429, 527/433
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.10.2015 15.10.2015	15/830	Tinglyst 23.10.2015	527/1 (-1200), 527/428 (1200)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.10.2015 15.10.2015	15/830	Tinglyst 23.10.2015	527/1 (-998,6), 527/429 (998,7) 527/428
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.10.2015 15.10.2015	15/830	Tinglyst 23.10.2015	527/1 (-1011,7), 527/432 (1011,6) 527/428, 527/429

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6782364.3	592209.1		Ja	1196.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEV KENNETH RYVOLL F151078*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VOLLSVEIEN 212A 1359 EIKSMARKA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sjusjøen-Pihl 4777

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2612 SJUSJØEN	Kirkesogn	03011202 Brøttum
Grunnkrets	1402 Sjusjøen	Tettsted	
Valgkrets	1 BRØTTUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300662828		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	06.09.2021
2	300662830		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	21.10.2016
3	300992562		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP)	07.01.2022

1: Bygning 300662828: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Midlertidig brukstillatelse 06.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	102
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	126
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	21.10.2016	02.01.2018	
Midlertidig brukstillatelse	06.09.2021	06.09.2021	16//4630

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sjusjøen-Pihl 4777	H0101	527/428	102	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	102	102	0	0	0

2: Bygning 300662830: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 21.10.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	35
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Igangsettingstillatelse	21.10.2016	02.01.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	527/428	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

3: Bygning 300992562: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling 07.01.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	07.01.2022	07.01.2022	2021005897

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	527/428	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Ringsaker kommune
Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 18.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	527	**Bruksnr.**	428	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/9023/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20v2.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 197 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** 10.3 Bestemmelsesområde Ringsakerfjellet **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 1 197 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_2 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 1 197 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010060781
Navn	STORÅSEN HYTTEOMRÅDE
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/737/781_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 112 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** VAG
	Delareal 1 043 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** H10
	Delareal 42 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** V14

RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR STORÅSEN HYTTEOMRÅDE
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 14.11.2012

ArkivsakID: 10/4852
PlanID: 2010060781

Vedtatt av kommunestyret 12.12.2012 sak 114/12

……
ordfører

DEFINISJONER

PBL	Plan- og bygningsloven.
BRA	Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningsloven, kap.5.
BYA	Beregnes etter Teknisk forskrift (TEK) kap 5.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK
Det vises til retningslinjer vedtatt av kommunestyret.

UNIVERSELL UTFORMING
Ved nybygg og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Det vises til Byggteknisk forskrift (TEK) kap 8 og 12.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)
Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

TIDSBEGRENSET RETTSVIRKNING
Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL 12-1. Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i planen ikke satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak, jf. PBL § 12-4

AREALFORMÅL
Området er regulert for følgende arealformål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)
- Fritidsbebyggelse
- Skiløypetrasé
- Vann- og avløpsanlegg (Høydebasseng)

(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Offentlig kjøreveg
- Privat kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn
- Offentlig parkering

(§ 12-5, 1.ledd nr. 5)
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
- Friluftsformål

HENSYNSSONER
Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssoner - Frisikt (H140_)	(§ 12-6, Ledd A.1)
Sikringssoner - Metrologisk målestasjon (H190_)	(§ 12-6, Ledd A.1)
Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H570_)	(§ 12-6, Ledd C)

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
1.1. FRITIDSBEBYGGELSE, H1-H11
1.1.1 Generelt
Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. PBL § 20, skal det sendes inn situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bebyggelsen, bebyggelsens høyde og møneretning, forhold til terreng og nabotomter, adkomst og eksisterende trær som skal bevares.

Ved alle tiltak innen planområdet skal det tas hensyn til terrenget, og minst mulig av eksisterende vegetasjon skal fjernes. Når tiltaket er fullført skal eksponerte arealer tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet.

Nye fortettingstomter er vist med grenselinjer i plankartet. For å oppnå best mulig tilpasning til eksisterende tomter og terreng, kan det tillates mindre avvik fra tomteplassering og –form ved oppmålingsforretning av den enkelte tomt.

1.1.2 Utnyttelse
I H1-H11 tillates oppført én fritidsbolig med tilhørende uthus og anneks per tomt. På den enkelte tomt kan det oppføres bebyggelse med bruksareal inntil 125 m^2 BRA og bebygd areal inntil 140 m^2 BYA. Innenfor disse rammene tillates oppført 1 uthus og 1 anneks på maks 30 m^2. Oppstillingsplass for biler skal ikke medregnes.

1.1.3 Høyder
Fritidsboliger kan oppføres med inntil 3 meters gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Maksimal mønehøyde er 5 meter.
Høyde på grunnmur skal normalt ikke overstige 50 cm over ferdig planert terreng. I særlig bratt terreng kan høyere grunnmur tillates. Maksimal høyde på grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter. Kjeller er ikke tillatt.

1.1.4 Estetiske forhold
Bebyggelsen skal ha skråtak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning. Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader.

Hovedfarge på fritidsboliger skal være i mørke naturfarger. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Taktekkingsmaterialer skal ha mørk og matt overflate.

Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Store skjæringer og fyllinger skal unngås.

Minst 2/3 av tomtenes ubebygde areal skal holdes fri for bilkjøring, og ha naturpreg med mest mulig bruk av stedegen vegetasjon. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende tillates ikke.

1.1.5 Terrasser
Det kan oppføres terrasse på maksimalt 35 % av fritidsboligens bruttoareal (BRA).
I bratt terreng skal terrasser avtrappes for å unngå høye pilarer.

1.1.6 Gjerder, flaggstenger, utvendig belysning etc.
Inngjerding av fritidsboliger tillates ikke. Det kan likevel tillates at det settes opp gjerde foran inngangspartiet slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og eventuell terrasse.
Flaggstenger tillates ikke oppført.
Utendørs radio- og tv-antenner, og lignende innretninger, skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg.

1.1.7 Avkjørsel og parkering
Det tillates maks én avkjørsel per tomt. Adkomsten kan anlegges som bilspor. Det kan opparbeides inntil 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Parkeringsplassene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget.

1.2 SKILØYPETRASÉ, IS
1.2.1 Innenfor IS kan det opparbeides skiløype som anvist på plankartet. Det skal sikres gode siktforhold i krysningspunkter mellom skiløyper og veger.

1.3 VANN- OG AVLØPSANLEGG, AV
1.3.1 Innenfor AV skal det anlegges høydebasseng i henhold til teknisk plan godkjent av Ringsaker kommune.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 KJØREVEG
2.1.1 V1 er offentlig hovedveg, V2 er privat hovedveg og V3 skal være privat veg til høydebasseng.

2.1.2 V4-V17 omfatter felles adkomster til tomtene innenfor planområdet. Felles adkomstveger opparbeides som enfeltsveger med møtemuligheter. Asfaltering tillates ikke.

2.2 PARKERING
2.2.1 P omfatter offentlig parkeringsplass. Det skal ikke foregå permanent lagring på plassen. Plassen skal utformes med klar avgrensning mot tilgrensende terreng.

2.3 VANN- OG AVLØPSNETT

2.3.1 Vann- og avløpsledning skal anlegges i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av Ringsaker kommune.
Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. Eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann og avløpsledning når dette går over eiendommen, eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal.

2.4 ENERGINETT

2.4.1 Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel.

3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

3.1 FRILUFTSFORMÅL

3.1.1 FL1-FL6 omfatter areal avsatt til friluftsformål. FL1-FL4 skal kunne benyttes som utmarksbeite. Vegetasjonen innenfor området skal behandles som vernskog.

4. HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGSSONER

4.1.1 _H140 Frisikt
I avkjørsler skal frisikten være 4 x 80 m, i vegkryss skal frisikten være 6 x 80 m.
I frisiktssoner skal det være frisikt 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

4.1.2 _H190 omfatter sikringssone rundt metrologisk målestasjon. Det tillates oppføring av gjerde rundt målestasjonen.

4.2 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

4.2.1 _H570 Bevaring av kulturmiljø.
Området omfatter kulturminne, (jakt-/fangstbu), med sikringssone på fem meter. Det tillates ikke bebyggelse i bevaringsområdet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i H1-H11, skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann- og avløpsnett for feltet.

5.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i H1-H11, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett i feltet.

5.3 Før det gis brukstillatelse til nye hytter i H1-H11, skal angjeldende hytte være koblet til kommunalt vann- og avløpsnett.

5.4 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i H9, skal luftstrekk for høyspent være fjernet og høyspentledningen lagt i jordkabel.

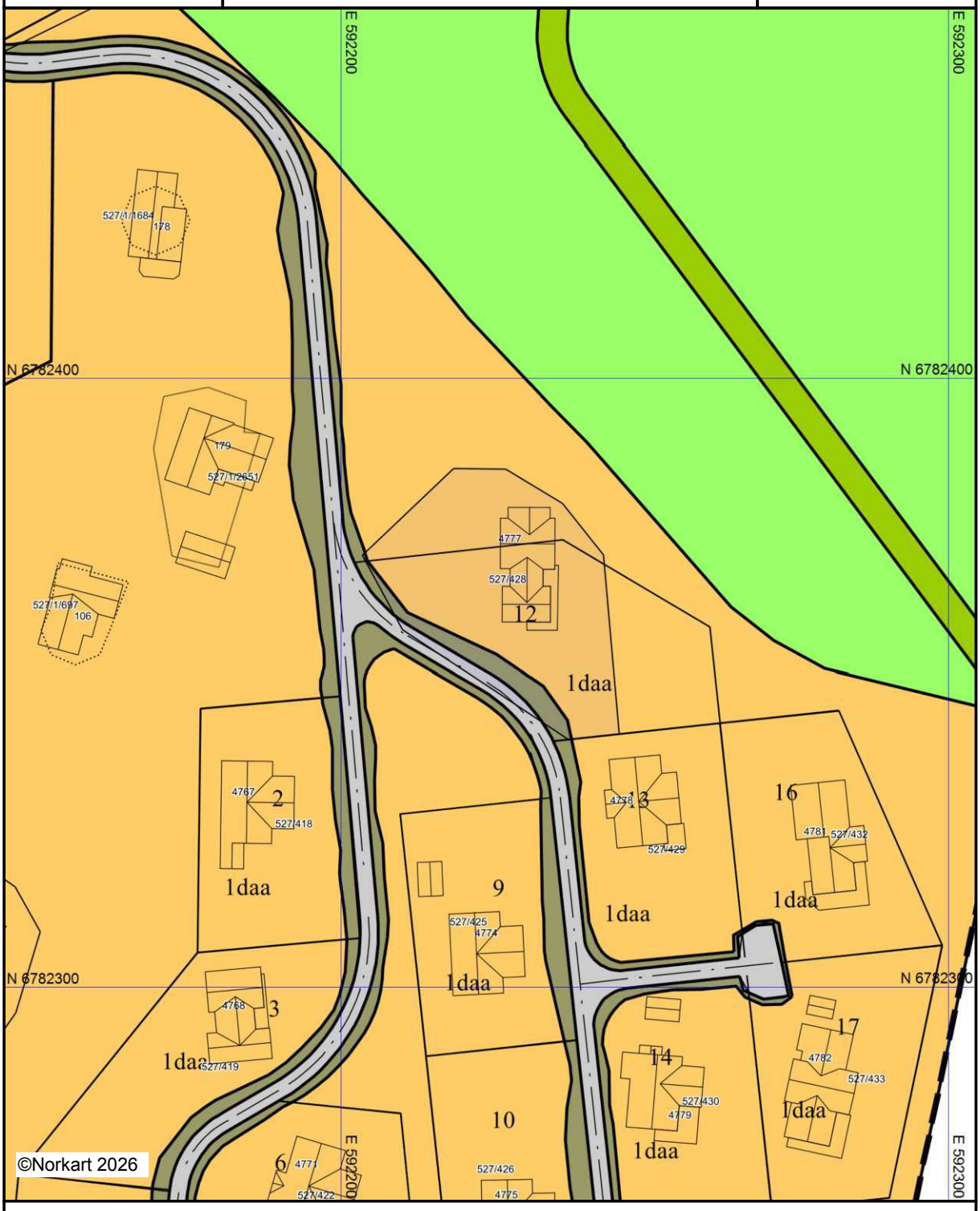
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 527/428
Adresse: Sjusjøen-Pihl 4777
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

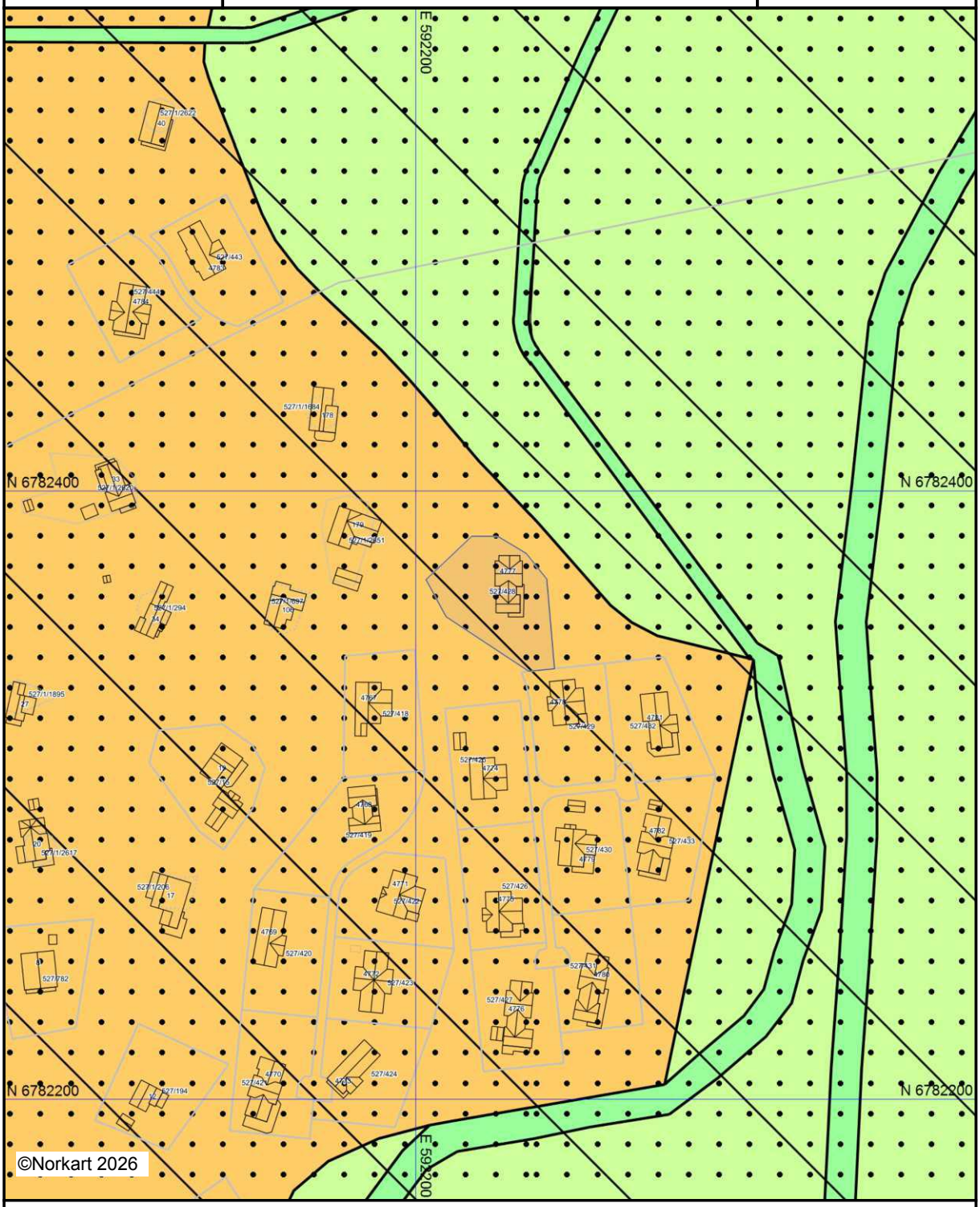
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 527/428
Adresse: Sjusjøen-Pihl 4777
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



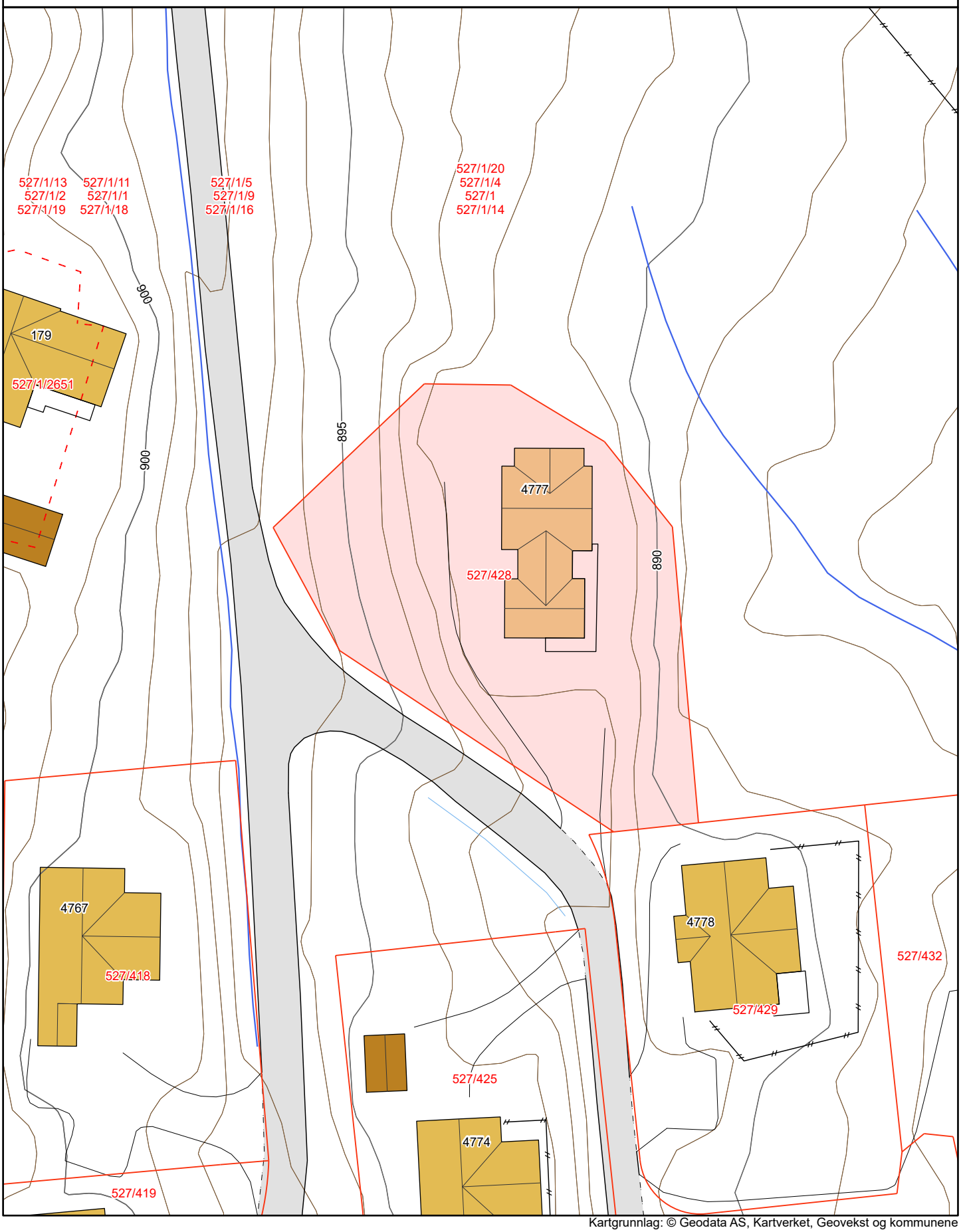
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Oversiktskart

Adresse: **Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 Sjusjøen**
Gnr/Bnr: **3411/527/428/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1197 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.09.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

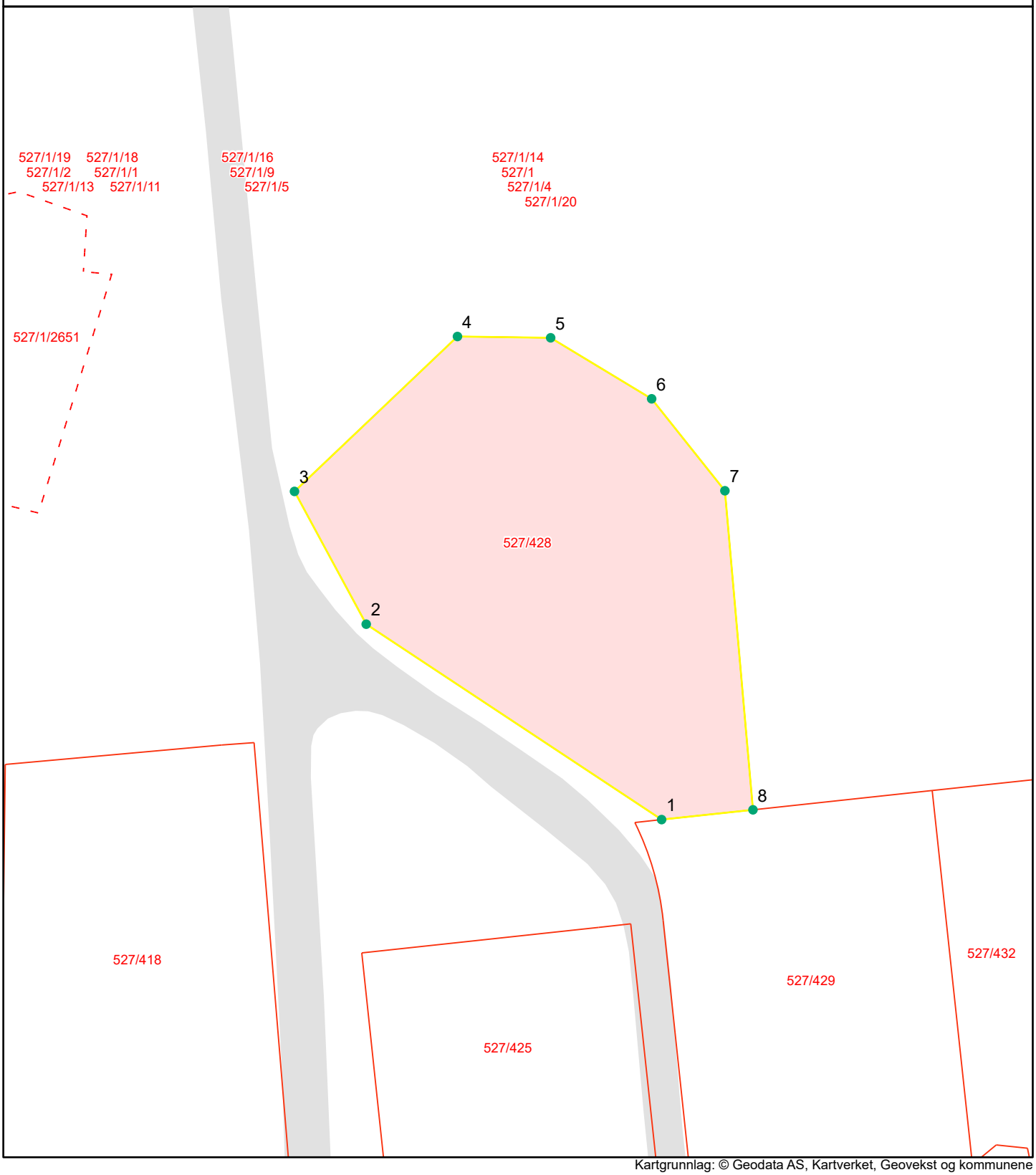
Adresse: **Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 Sjusjøen**
Gnr/bnr: **3411/527/428/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1197 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

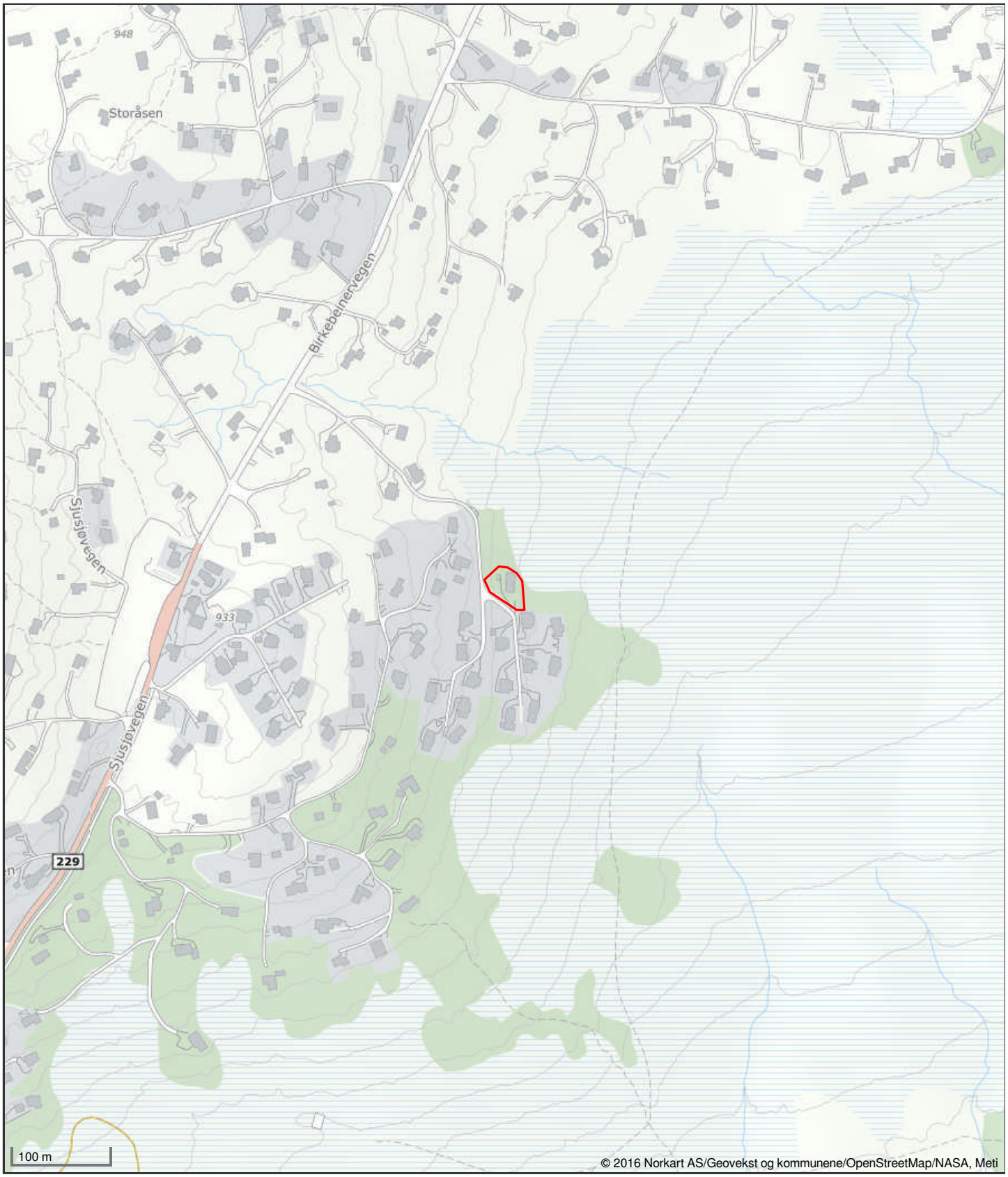
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1197 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6782340.71	592237.35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.68	0
2	6782358.71	592210.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.91	0
3	6782370.94	592203.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.74	0
4	6782385.21	592218.51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.61	0
5	6782385.09	592227.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.89	0
6	6782379.47	592236.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.84	0
7	6782371	592243.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.52	0
8	6782341.61	592245.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.48	0

Utskriftsdato: 18.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3411 - 527/428//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	527	**Bruksnr.**	428	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 083,89 kr
Eiendomsskatt	8 156,00 kr
Feiing	174,75 kr
Renovasjon	2 075,00 kr
Vann	4 103,59 kr
Sum	**19 593,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Hytterenovasjon	25%	1 stk	2075.00	1/1	0 %	2 075,00 kr	1 556,25 kr
vann etter måler	25%	38 m3	36.92	1/1	0 %	1 403,15 kr	1 403,15 kr
kloakk etter måler	25%	38 m3	42.79	1/1	0 %	1 625,92 kr	1 625,92 kr
Tilsyn fyringsanlegg fritidsbolig	0%	1 stk	183.00	1/1	0 %	183,00 kr	137,25 kr
Feiing hvert 15.år fritidsbolig	0%	1 stk	50.00	1/1	0 %	50,00 kr	37,50 kr
fradrag vann	25%	-2.5 m3	36.92	1/1	0 %	-92,31 kr	-92,30 kr
fradrag kloakk	25%	-2.5 m3	42.79	1/1	0 %	-106,96 kr	-106,97 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr, avløp fjellet	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 795,99 kr	3 597,00 kr
Abonnementsgebyr, vann fjellet	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 847,99 kr	2 885,99 kr
Vannavgift etter måler	15%	38 m3	33.97	1/1	0 %	1 290,90 kr	1 290,90 kr
Fradrag vann	15%	-2.5 m3	33.97	1/1	0 %	-84,93 kr	-84,92 kr
Forskudd vann	15%	20 m3	35.03	1/1	0 %	700,58 kr	525,43 kr
Avløpsavgift etter måler	15%	38 m3	39.36	1/1	0 %	1 495,85 kr	1 495,85 kr
Fradrag avløp	15%	-2.5 m3	39.36	1/1	0 %	-98,41 kr	-98,42 kr
Forskudd avløp	15%	20 m3	40.70	1/1	0 %	813,97 kr	610,48 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	2100700 prom	4.00	1/1	0 %	8 403,00 kr	6 301,50 kr
					Sum	**26 302,74 kr**	**21 084,61 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	527	**Bruksnr.**	428	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 001 000,00 kr
Skatt	8 402,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	16.02.2026
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.09.2026

Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	527	**Bruksnr.**	428	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5152690094	96	04.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	76

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ringsaker kommune

Ledningskart

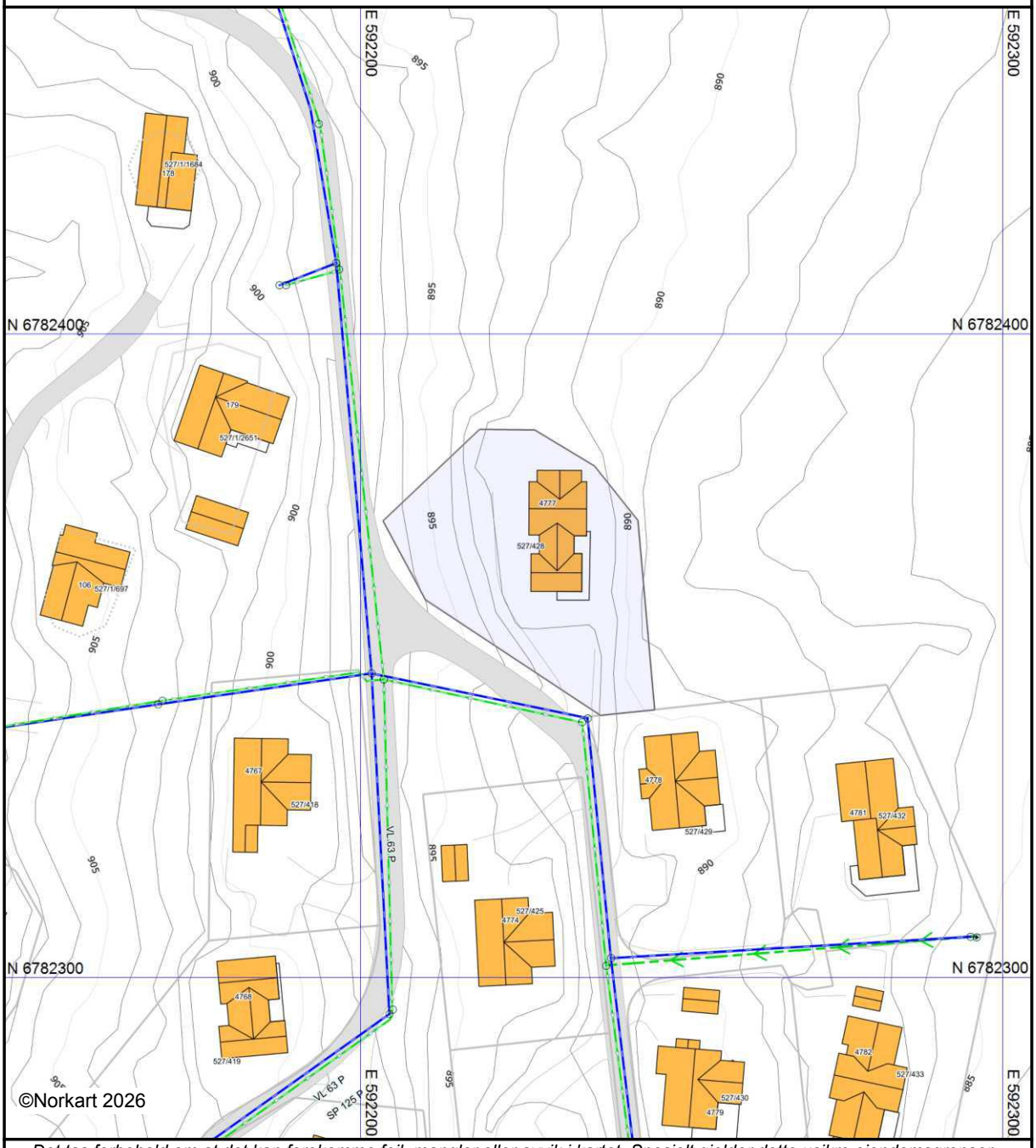
Eiendom: 527/428
Adresse: Sjusjøen-Pihl 4777
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Flom- og støysonerapport

Eiendom	3411 527/428		
Utskriftsdato	18.09.2026	**Antall datasett**	7

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

7 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsoner
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Utskriftsdato: 18.09.2026

Ortofotorapport for eiendom 3411 - 527/428//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


2025
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2025
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

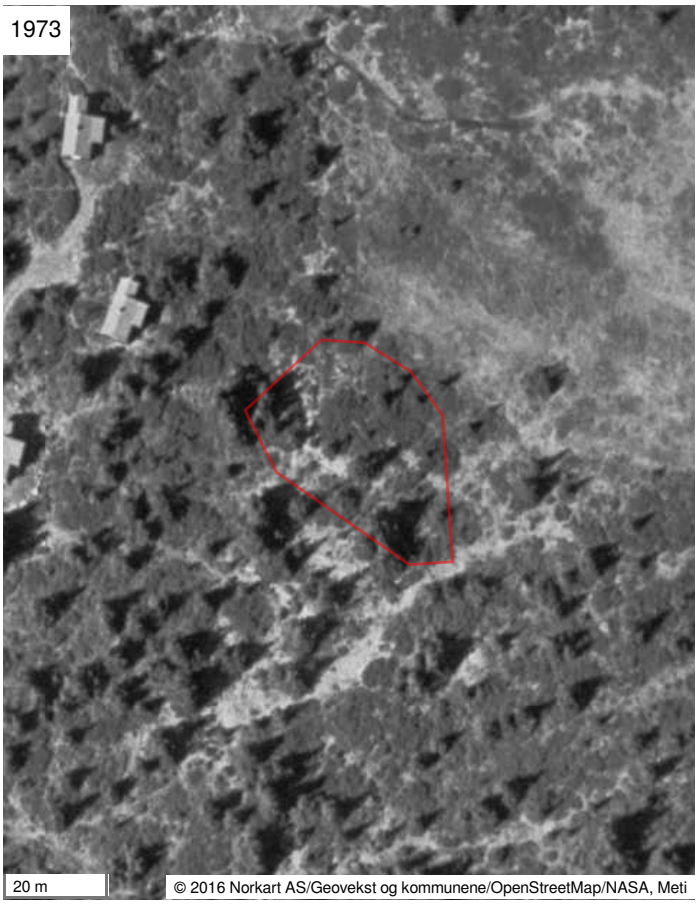

2013
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

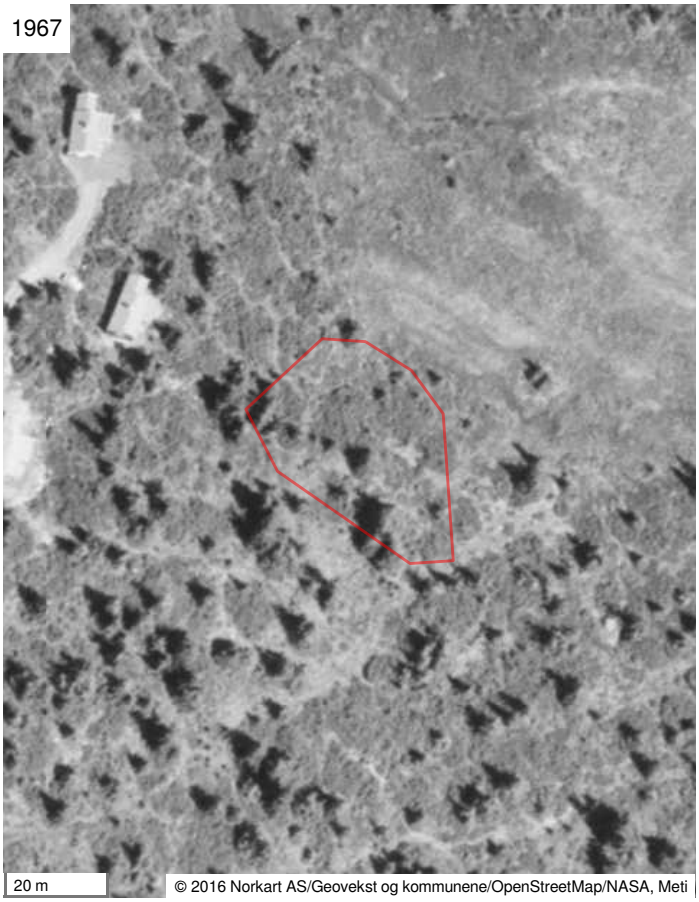

2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

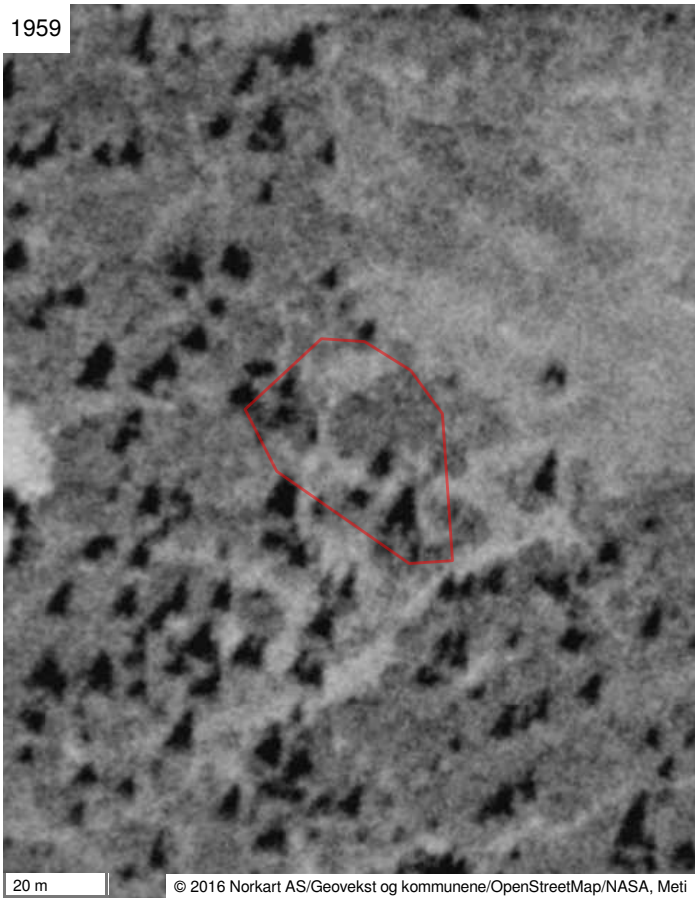

2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

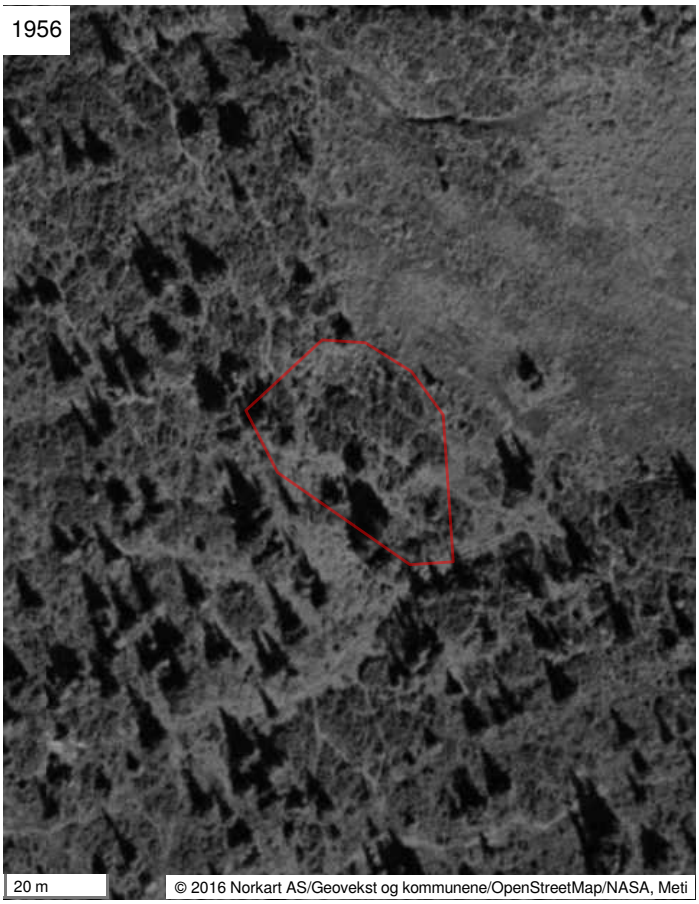

2008
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1973
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1967
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1959
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Ringsaker kommune
Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 18.09.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	527	**Bruksnr.**	428	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6238996973	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300662828	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 SJUSJØEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Alm. ovn	Nordpeis AS	Nordpeis N-29U

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.08.2025	Fritid - Tilsyn	22.08.2025	Fritid - Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6238996973

BruksenhetId	6414332311	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	300992562	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6414332311.

BruksenhetId	6238996977	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300662830	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6238996977.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.09.2026 12:22

Eiendom 3411-527/428

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sjusjøen-Pihl 4777	2612 Sjusjøen

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Klev Kenneth Ryvoll Vollsveien 212a 1359 Eiksmarka	151078	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Klev Kenneth Ryvoll Vollsveien 212a 1359 Eiksmarka	151078	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.09.2026 12:22

Eiendom 3411-527/428

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.10.2015	Andel	
Kommunenr	3411	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	527	Beregnet areal	1196,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	428	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sjusjøen-Pihl 4777	2612 Sjusjøen	Sjusjøen	Brøttum	Brøttum

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.10.2015	Oppmålingsforretning	3411-527/429	Mottaker	998,7
		3411-527/1	Avgiver	-998,6
		3411-527/428	Mottaker	1200
		3411-527/428	Berørt	0
		3411-527/1	Avgiver	-1200
		3411-527/429	Berørt	0
		3411-527/1	Avgiver	-1011,7
		3411-527/432	Mottaker	1011,6
21.09.2016	Oppmålingsforretning	3411-527/433	Berørt	0
		3411-527/1	Avgiver	-1000,8
		3411-527/429	Mottaker	1000,8
		3411-527/432	Mottaker	1012,5
		3411-527/1	Avgiver	-1012,5
		3411-527/428	Berørt	0
		3411-527/429	Berørt	0
		3411-527/432	Berørt	0
16.10.2017	Oppmålingsforretning	3411-527/1	Avgiver	-1196,6
		3411-527/428	Mottaker	1196,6
		3411-527/429	Berørt	0
02.01.2018	Annen forretningstype	3411-527/428	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3411-527/428	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	300662828			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.10.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	102/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	126/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	102	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	102/0	102/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300662830			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.10.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	35/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300992562			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	20/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	18/0	18/0

Sjusjøen-Pihl 4777

HØYDE OVER HAVET

892 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 27 m
- 1112 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 3

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	25 min
Hamar	54 min
Oslo	2 t 8 min

AKTIVITETER

Lismarka skole	15 min
Lismarka treningsbane	15 min
Krokvang balløkke	16 min
Åsmarka stadion	18 min
Åsen skole	18 min
Røyslimoen kunstgressbaner	19 min
Kringsjåbanen	22 min
Brøttum b./ungdomsskole	20 min

SPORT

Lismarka skole	15 min
Lismarka treningsbane	15 min
Tr.vitenskap Performance Sjusjøen	3 min
Tr.vitenskap Performance Brøttum	21 min

DAGLIGVARE

Kiwi Sjusjøen	3 min
Joker Mesnali	9 min

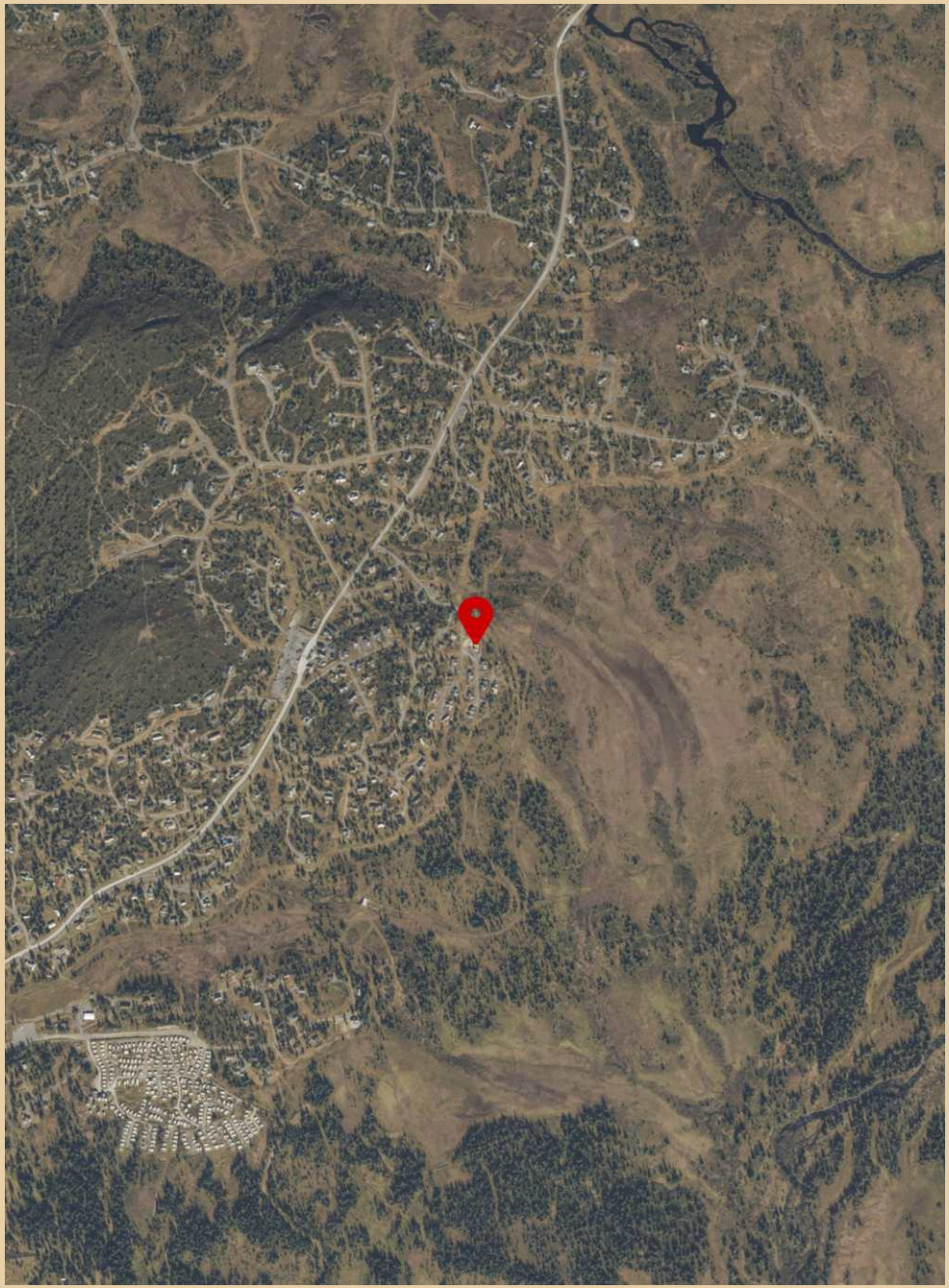
OFFENTLIG TRANSPORT

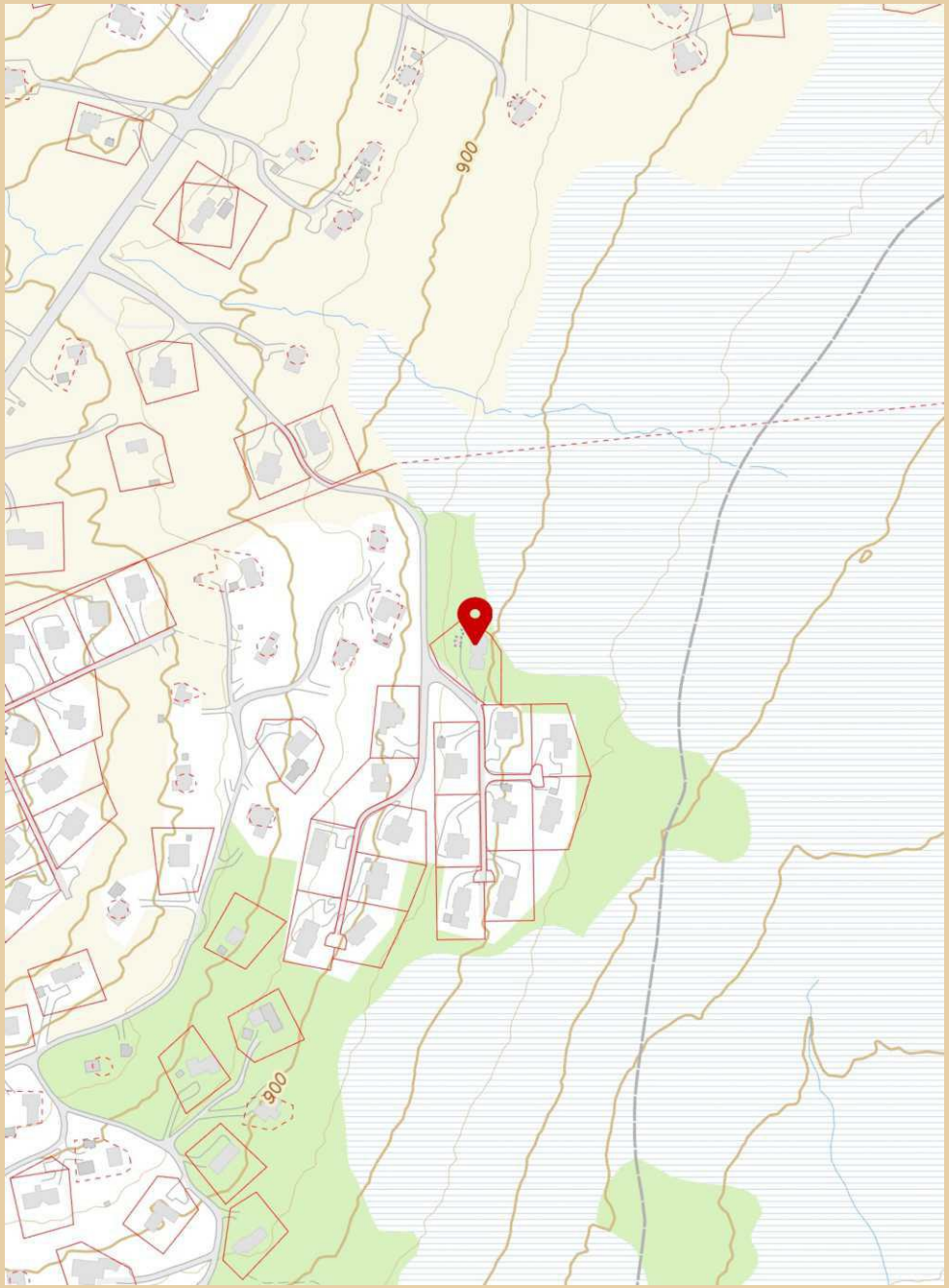
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	25 min 24.1 km
Storåsen Linje 501	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	27 min
Mesna Senter	25 min
Lillehammer Apotek	19 min
Sykehusapoteket Lillehammer	23 min
Lillehammer Vinmonopol	24 min

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sjusjøen-Pihl 4777, 2612 Sjusjøen
Gnr. 527, Bnr. 428, Ringsaker kommune.

Oppdragsnummer:
55260289

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Fredrik Alver

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 475 00 547

E-post: fredrik.alver@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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