

eiendomsnøkkel



Leilighet – Fritidseiendom
Adresse: langbakkgutua 12, H0203
2612 Sjusjøen

EIENDOMSINFORMASJON

Langbakkgutua 12

Leilighet – Fritidseiendom
Adresse: langbakkgutua 12, H0203
2612 Sjusjøen

Gnr.527, bnr.505, snr. 60 i Sameiet Sjusjøvangen i
Ringsaker kommune.
BRA :107m2 Bra-i: 105m2 BRA-e: 2m2 TBA: 22m2
Prisantydning: kr. 7.000.000,-



**eiendoms
nøkkelen**

Ulf Johansson

Prosjektansvarlig/Partner MNEF

Tlf.: 22 99 33 80

Mob.: 936 67 333

e-post: ulf@eiendomsnokkelen.no

Besøksadresse: Kjøllberggata 27 C, 0653 Oslo

Post: PB 6786 St. Olavs plass, 0129 Oslo

www.eiendomsnokkelen.no

NØKKELINFORMASJON

Prisantydning:

kr. 7.000.000,-

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:

0,-

Omkostninger:

177.740,-

Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.:

7.177.740,-

BRA/BRA-i:

107/105

TBA (terrasse og balkongareal):

22m2

Antall soverom:

3

Eierform:

Selveier

Byggeår:

2020



Fasade



Entre



Fasade



Forstue



Stue med panoramautsikt



Stue med utgang til terrasse



Stue mot kjøkken



Vedpeis i Stue



Kjøkken mot stue



Kjøkken med utgang til terrasse



Kjøkkeninnredning



Bad 1



Bad 2 med badstue



Bad 2



Soverom 2



Hovedsoverom med terrasse



Soverom 3



Utsikt terrasse



Utsikt mot uteareal



Utsikt terrasse

Eiendomsinformasjon

Langbakkgutua 12

BESKRIVELSE

Leiligheten som er en del av prosjektet The View ligger fantastisk til midt i Sjusjøen sentrum kun 50 meter fra løypenettet og med sydvendt stue og terrasse. Her er det bare å ta på seg skiene rett utenfor leiligheten og gå ut i det fantastiske løypenettet som er på Sjusjøen med Birkebeinertrasset etc. Sameiet Sjusjøen The View består av 7 bygninger og et felles garasjeanlegg, hvor leilighet 60 ligger i 2.etg. på hjørne av bygg 5 med fantastisk utsikt nedover mot Sjusjøenvannet. Sjusjøen er tidligere kåret til Norges beste skidestinasjon. Her er det svært snøsikkert, og et fantastisk løypenett, hvor det alltid er nypreppa skiløyper. Og når det er tåke lenger nede i dalen, skinner som ofte sola her oppe i høyden. Sjusjøen byr på utrolig mange muligheter året rundt; et topp trenings- og tureldorado omgitt av lett tilgjengelig skogs- og fjellterreng med milevis av godt merkede turstier som går så vel i skogen som på snau fjellet. Området er også som skapt for sykling. Her finner du ditt terreng, enten du liker rolige fjellveier eller hompete stier, om du vil ha det flatt eller kupert, lunt eller luftig. Her kan man også gjøre alt fra rulleski, bading, ridning, vannsport, fiske, bærplukkingsturer og seterbesøk. Det er opparbeidet en fantastisk turvei rundt Sjusjøvannet som også er tilrettelagt for de med barnevogn og rullestol.

ADKOMST

Følg E6 nordover og ta av ved Rudshøgda like før Moelv, det er skiltet Sjusjøen. Følg fylkesvei 19 til Kvernstubrua (ved NAF øvningsbane) og så videre på riksvei 216 forbi Næroset til Mesnali, fortsett deretter Sjusjøvegen frem til Sjusjøen sentrum. Sjusjøen The View ligger ca. 100 m vest om fasilitetene ved Sjusjøen sentrum, med avsving til venstre rett på oversiden av KIWI skiltet Sjusjøvangen. Ca 100 meter opp i Nordvangvegen så svinger en til venstre ned til garasjeanlegget. Bygg 5 ligger da på bortsiden av garasjeinnkjøringen, og leilighet 60 ligger i 2.etg. på bortsiden av garasjeanlegget. Fra parkeringsplassen (nr.60) i garasjeanlegget går en ut av garasjeanlegget og ca. 10m så ligger bygg 5 rett på utsiden av garasjeanlegget. Leilighet snr.60 ligger i 2.etg. i hjørnet på bygg 5 (Langbakkgutua 12). Det er gjesteparkeringsplasser mellom bygg 6 og 7, og på utsiden av bygg 1.

BELIGGENHET

På Sjusjøen The View legges alt til rette for at du skal få maks ut av fridagene i en komfortabel, lettstelt og lekker leilighet. Glem snømåking, fyring og vedlikeholdsarbeid, disse fritidsleiligheter vil du glede deg til å komme tilbake til, helg etter helg, ferie etter ferie, året rundt.

Leiligheten ligger i skrånende terreng med Langbakkgutua på oversiden. Bygningen er utformet og tilrettelagt i terrenget slik at en på best mulig måte tar vare den unike naturen rundt. Beliggenheten til leiligheten er flott kun 100m til Sjusjøen sentrum, og kun 50 meter fra løypenettet. Her er det bare å ta på seg skiene rett utenfor leiligheten og gå ut i skiløypa som også består av 3,4 km lysløype. Det er ca.100m fra leiligheten til Sjusjøen sentrum. Sentrum er under utvikling med nye bygg som blant annet inneholder stor, ny matbutikk, sportsbutikk og restaurant.

Avstander fra Sjusjøen The View:

- 2 timer til Oslo
- 20 minutter til Lillehammer
- 45 minutter til Hafjell
- 100 meter til Sjusjøen sentrum
- 50 meter til løypenettet
- 1000 meter til Skistadion

Mye er forandret her fra 1800-tallet da dyktige budeier la grunnlaget for moderne turistdrift med servering av seterkost og etter hvert noen senger til utleie. Den tradisjonsrike setergrenda har med andre ord gradvis utviklet seg til å bli et moderne feriested. I dag er Sjusjøen et av landets mest populære reisemål. Det er flere idylliske serveringssteder på Sjusjøen. Rømåssetra er en av de populære levende setrene som blir besøkt i dag. Her er det mange kulturaktiviteter både for barn og voksne «Livet på Rømåssetra» er en av hovedattraksjonene. Her får man ta del i livet slik det var i gamle dager.

OM LEILIGHETEN SNR.60

En flott leilighet som er spesialdesignet for eier, så dette er en leilighet som det kun er 1 av i hele prosjektet. En hjørneleilighet i 2.etg. med fantastisk utsikt nedover mot Sjusjøen og Sjusjøenvannet og ingen visuelle hindringer.

Spesialdesignet, eksklusiv hjørneleilighet som er tilnærmet ny; **MÅ SES !**

En sjelden mulighet som var ferdigstilt i 2020. Kun en av denne type leilighet. Den har romslig entre, hall, 3 romslige soverom, 2 flotte spesialtilpassete bad med eksklusive fliser, badstue, stor innvendig bod, vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til en stor og flott terrasse både fra stue, hovedsoverom og kjøkken. Hjørneleilighet med 2 terrasser og 3 utganger til terrassen; utgang fra stue, kjøkken og hovedsoverom. Hovedsoverom har egen «walk in» garderobe mellom soverom og bad. Moderne kjøkkenløsning

med integrerte hvitevarer fra Siemens og delikate baderomsinnredninger. Leiligheten har enstavs eikeparkett på gulvet i alle oppholdsrom og vegger av malte gipsplater (med duk) i lune, men samtidig lyse og tidsriktige farger. Entregulvet har store flotte fliser, og baderommene har tidsriktige, eksklusive fliser på gulv og vegger. Det er varme i alle gulv utenom på soverommene og bod. Utvendig solskjerming.

AREAL

BRA: 107M2
BRA-l: 105m2
BRA-e: 2m2
TBA: 22m2

BODER

Stor bod og garderobe/bod inne i leiligheten, bod ute på terrassen, skibod ved inngangssiden og bod i garasjeanlegget. 2 felles smøreboder for hele sameiet.

STANDARD

Flott, nyere (2020) spesialdesignet leilighet med stor flott inngangsparti/hall, 3 soverom, 2 bad (master bedroom med eget bad), badstue, stor bod/vaskerom, garderober og åpen stue/kjøkkenløsning. Eksklusiv leilighet som har meget bra standard med blant annet 1-stavs eikeparkett fra Boen (Eik Coral), eksklusive fliser i entre og på begge bad, nedsenket dusjnische med dusjvegger, badstue, downlights i tak på begge bad og gang, stor overbygd terrasse med utgang fra både stue, kjøkken og hovedsoverom. Hovedsoverommet har egen garderobedel mellom soverom og tilhørende bad. Leiligheten ligger i 2.etasje i hjørne på bygg 5 på Sjusjøen The View med inngang fra trappegang og svalgang ca.10m fra garasjeanlegget. Det er flott utsikt fra begge terrassene, og alle oppholdsrom. Leiligheten ligger på i hjørnet av bygg 5, ca. 20 meter rett bort i svalgangen fra trappegangen.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er utarbeidet og utført av Takstcon, ved Taktsingeniør Alf Bjørnerud, datert 04.02.2026, jfr. vedlagte Tilstandsrapport.

INTERIØR OG MØBLERING

Leiligheten er innredet i moderne, varme og behagelige farger som bidrar til å fremheve den vakre naturen utenfor vinduet. Møblene som er vist i leiligheten medfølger ikke, men kan inkluderes etter nærmere avtale.

eiendomsnøkkelen

BYGNINGER UTVENDIG FUNDAMENTERING

Bygget er fundamentert med støpte fundamenter på mark/fjell.

YTTERVEGGER OG TAK

Isolerte yttervegger av tre. Ytterveggene består av bindingsverk. Fasader i hovedsak av trekledning. Utvendig er panelet ferdig beiset med grunning og 2 strøk i mørk jordfarge iht regulering. Det kan være noen detaljer i andre materialer og farger. Takkonstruksjon består av takstoler, isolasjon og tekket med plater.

BESLAG

Utvendige beslag, takrenner og taknedløp er i stål/aluminium.

TERRASSE

Tekket med terrassebord og rekkverk i malt treverk/glass.

FELLESANLEGG UTOMHUS

Utearealer er opparbeidet og planert med stedlige masser, og der er satt opp Skigard iht bestemmelser i reguleringsplan og etablert ferist i hovedinnkjøringen. Gjerde er montert der hvor det er krav til sikring. Ved behov er det etablert støttemurer.

VEIER

Det er opparbeidet ny tilførselsvei frem til garasjeanlegget og gjesteparkeringsplasser på eiendommen er asfaltert ved utsiden av garasjeanlegget og gruslagt på utsiden av bygg 2, 5, 6 og 7.

PARKERING

Leiligheten har tinglyst rett til garasje plass nr. 60 og bod nr. 60 i felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering på felles eiendom. Leilighet nr. 60 har el-billader som medfølger leiligheten.

GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget består av totalt 98 parkeringsplasser og 86 boder og 2 felles smøreboder i tillegg til diverse tekniske rom etc. Garasjeporten har automatisk portåpner. Inngangsdører til garasjeanlegget har kodebryter for åpning. Garasjen er avtrekksventilert uten oppvarming. Garasjeanlegget har betongdekke og utført for øvrig i ubehandlet betong. Det er etablert aquadren langs kjørebane og på tvers av innkjøringen til garasjen. Garasjeplassen er utformet i henhold til vedtatte parkeringsnorm. Det er heis fra garasjekjelleren til leilighetene i bygg 1, 3 og 4, og ikke i bygg 2,5, 6 og 7. Leiligheten nr. 60 har adkomst via trappeoppgang og

Eiendomsinformasjon

Langbakkgutua 12

svalgang ca.10m fra garasjeanlegget, og leiligheten ligger på hjørnet i bygg 5 (på motsatt side av trappeoppgangen).

VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

RENOVASJON

For renovasjon benyttes Benstien (avkjørsel ved Natrudstilen) ca. 4km. fra sentrum, som felles mottak/stasjon for kildesortering, i henhold til kommunale vedtak.

FRITIDSBOLIG INNVENDIG

Gulv

1-stavs eikeparkett i alle oppholdsrom, hall og gang. Eksklusive fliser på begge bad og keramiske fliser i badstue og entre.

Vegger/tak

Gipsplater sparklet og malt. Alle himlinger er i hovedsakelig i gips. I bad og samt rom som har innkassing av tekniske føringer er det nedforet gipshimling og lavere takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing er sparklet og malt. Innkassinger er ikke vist på tegning. Vegger på badene har eksklusive keramiske fliser.

Listverk

Gråmalte karmer og lister.

Oppvarming

Alle rom leveres har elektrisk gulvvarme, men ikke soverom som har varmeovn (ikke bod). Bod leveres uten varme.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og avtrekk fra kjøkken og våtrom samt tilførselsventiler til oppholdsrom.

Dører

Innvendige dører i grå utførelse med gråmalte karmer. Inngangsdøren i malt utførelse med vindu.

Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass.

Sanitær

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Ettgreps servant/kjøkken- og dusjbatte. Hvit veggmontert wc på alle bad.

Dusjvegger på begge bad. Felles varmtvannsberedere for hele sameiet plassert i teknisk rom i garasjeanlegget.

Elektrisk anlegg

Anlegget er levert tre faset, som skjult anlegg i alle rom. Sikringsskap med overbelastningsvern, automatsikringer og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Det er downlights i tak på begge bad og entrè/gang. Alle oppholdsrom (ikke soverom og bod) samt bad leveres med elektrisk gulvvarme. På hvert soverom er det varmeovn. Det er utelamper på terrassene.

Brann

Det er montert komfyrvakt og tilstrekkelige antall røykvarslere og brannslange i henhold til gjeldende forskrifter.

Internett/TV/telefon

Boligene leveres med fiber fra Eidsiva.

Kjøkken/bad/garderobe

Moderne kjøkkeninnredning med gråmalte fronter fra husleverandøren Unihaus. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra Siemens.

ØVRIG

TOMTETYPE

Festetomt. Prosjektet er organisert som et sameie hvor alle leilighetene har eget gnr., bnr., snr., og i tillegg er man eier av andel av fellesareal, jfr. tinglyst seksjonering. Bortfester er PIHL.

UTLEIE

Prosjektet er ikke regulert med utleieplikt, men det er meget gode utleiemuligheter hvis ønskelig. Dette fordi det er få moderne leiligheter til leie på Sjusjøen.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter kr.3.990,- pr. mnd. (11.968,- pr. kvartal) og dekker kostnader som fiber fra Eidsiva/Altiboks, forsikring av bygget, forretningsførsel, strøm til fellesareal, festeavgift, serviceavgift skiløyper, utvendig vedlikehold og ellers felles drift av bygningsmassen. Alle leiligheter har egen strøm- og vannmåler som faktureres direkte fra strømleverandør og kommunale avgifter fra Ringsaker kommune. For leilighet snr.60 har vi fått opplyst fra Ringsaker kommune at kommunale avgifter og eiendomsskatt var kr.4.932,- pr.kvartal; dvs. kr.1.644,- pr.mnd. som kommer i tillegg til fellesutgiftene (kr.19.727,84 pr. år.)

eiendomsnøkkelen

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag: Meglerprovisjon 1,25% av salgssummen (eks.mva.)

DIVERSE

Integrerte hvitevarer medfølger handelen, men ikke foreviste møbler og inventar.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til eiendomsmegler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Alle punkter i budskjema må fylles ut før innsendelse. Det bes også opplyst navn og direkte telefonnummer til saksbehandler i budgivers bank/finansieringsinstitusjon som kan bekrefte at finansiering er i orden. 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 til: ulf@eiendomsnokkelen.no og/eller SMS til: +47 936 67 333, når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Bud kan innsendes elektronisk via annonse for eiendommen på Finn.no, Finn-kode: 276589831, eller vedlagte budskjema i salgsoppgave kan benyttes og sendes på e-post til: ulf@eiendomsnokkelen.no. For øvrig vises det til vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning» inntatt i salgsoppgaven.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

PERSONVERNOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personvernopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

Beising av Sjusjøvangen: Sameiet har planlagt å få fasadene beiset i løpet av 2026 og 2027. Den økonomiske belastningen er planlagt å fordele på 7 kvartaler, fire fakturaer i 2026 og 3 fakturaer i 2027 (den totale kostnaden for snr.60 er beregnet til kr.59.752,-, som blir 7 kvartalsinnbetalinger på kr.8.536,- pr. innbetaling). Andel Fellesgjeld: 94.682,- pr.31.12.2024 (Er ikke fellesgjeld, men blir regnskapsmessig bokført som det på grunn av festeavgiften/festekontrakten. Dette er derfor ikke en del av kjøpesummen som skal innbetales i forbindelse med kjøpet. Andel formue: 12.359,- pr.31.12.2024 Formuesverdi: Kr.2.275.000,-

FERDIGATTEST

Ferdigattest for alle 7 byggene og garasjeanlegg ble datert av Ringsaker kommune 02.12.2021.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA Polisenr.: 91781868 Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

DIVERSE

Sameiet har et krav mot utbygger på opptil kr. 15,3 millioner (Uteblivelsesdom) etter krav om utbedringsarbeider. Hovedpunktene det er reklamert over er:
* Takplater som vibrerer
* Brannvegg mellom 2 bygg
* Lekkasjer ned i garasjen
Det foreligger garantier i henhold til Bustadoppføringslova på totalt kr.17.974.500,-, hvor styret i sameiet har varslet garantisten til utbygger krav om dekning. Ta kontakt med megler om mer informasjon.

PRISANTYDNING OMKOSTNINGER

7 000 000,- (Prisantydning)
Kr. 175.000,- (2,5% dokumentavgift til Staten ved kjøpesum kr. 7.000.000,-)
Kr 150,- (Pantattest kjøper)
Kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
Kr 1 500,- (Serviceavgift til PHIL)

Kr 177.740,- (Omkostninger totalt)

7 177 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eiendomsinformasjon

Langbakkgutua 12

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3 -9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

OPPDRA

1-25-0022 Eiendomsnøkkelen AS, Org.nr.860744392
Kontaktperson : Ulf Johansson/Ansvarlig Megler MNEF
e-postadresse: ulf@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 936 67 333

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport fra Takstcon ved Alf Bjørnerud
Egenerklæringsskjema
Opplysninger om kommunale avgifter og eiendomsskatt fra Ringsaker kommune
Ferdigattest
Reguleringsplan for Sjusjøen
Reguleringsbestemmelser for Sjusjøen
Planbestemmelser for Sjusjøvangen (tidligere The View)
Brannforebygging
Eiendomskart
Opplysninger om eiendomsskatt
Opplysninger om kommunale avgifter
Flom- og støysonerapport
Grunnkart
Kommuneplankart
Ledningskart
Ortofotorapport for eiendommen
Oversiktskart
Planopplysninger
Informasjon om vannmåler
Husordensregler
Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet
Årsberetningen for 2024
Årsoppgjør 2024
Festekontrakt
Vedtekter for Sameiet
Opplysninger fra forretningsfører PHM Forvaltning
Energiattest

ENERGIMERKING

Energikarakter C og Oppvarmingskarakter Lysegrønn

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har mulighet for å tegne boligkjøperforsikring gjennom HELP forsikring. Tegning av forsikring må skje senest på kontraktsmøte. Det vil koste kjøper ca. kr. 8.000,- å tegne en slik forsikring. For mer informasjon om pris og tegning av kjøpsforsikring fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

LEDIG/OVERTAGELSE

Eiendommen er ledig for overtakelse omgående, eller etter avtale med selger

eiendomsnøkkelen

OPPGJØR

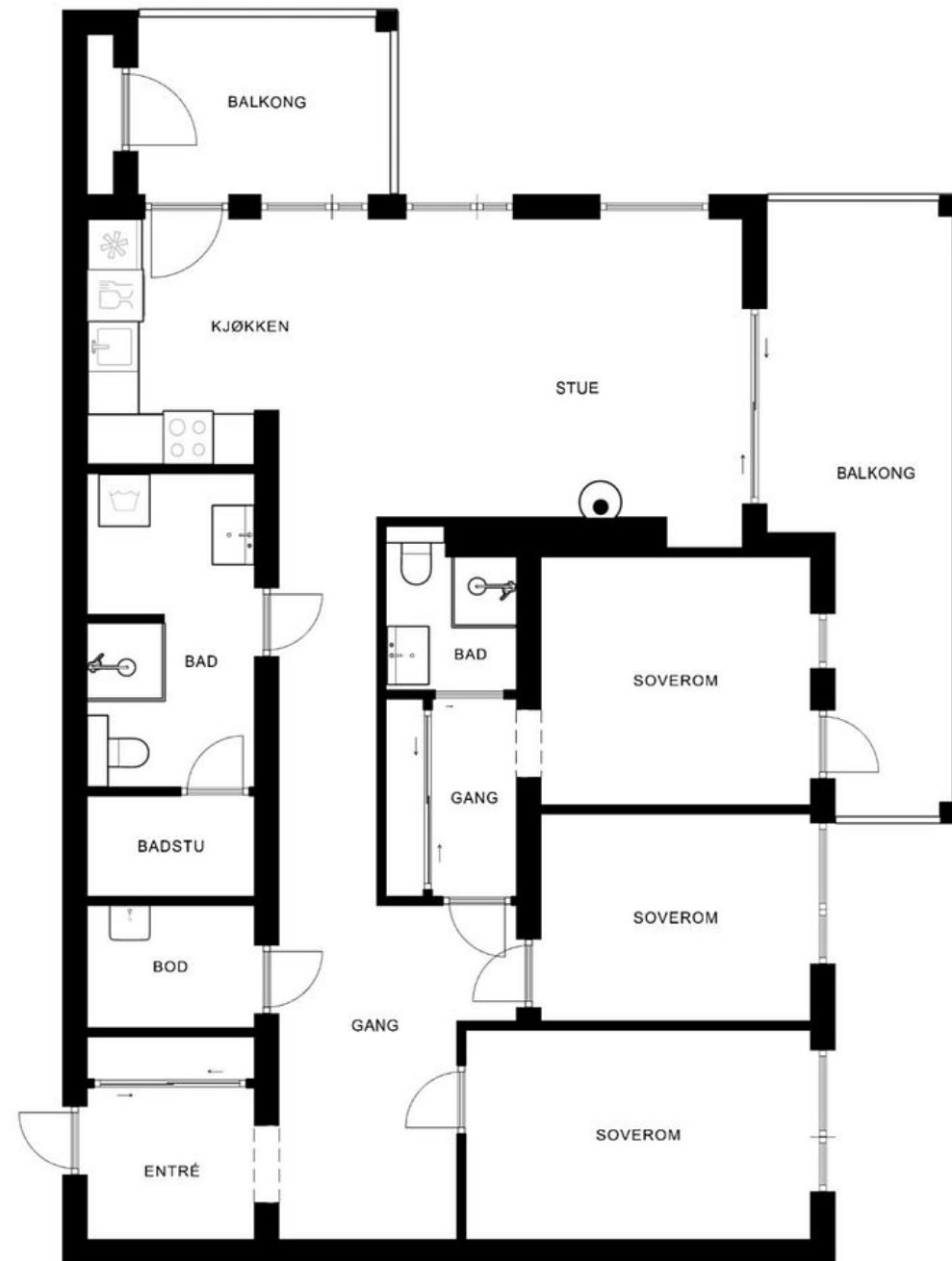
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, f.eks. pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

SALGSBETINGELSER

Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt endringer i avhendingslova den 7.6.2019. Endringene tredd i kraft fra og med 01.01.22.

Plantegning

Langbakkgutua 12



Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Langbakkgutua, 12, 2612 SJUSJØEN

RINGSAKER kommune

gnr. 527, bnr. 505, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 04.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 20715-1410

Referansenummer: VT1265

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud



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

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Gjeldr Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
alf@takstcon.no
918 20 930



Ansvarlig foretak
Gjeldr Takst AS - 929 706 277



Oppdragsnr.: 20715-1410

Befaringsdato: 04.01.2026

Side: 2 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Leiligheten ligger sentralt på Sjusjøen i et attraktivt område. Nydelig utsikt over Sjusjøvannet og omkringliggende områder. Fra leiligheten er det gangavstand til alle fasilitetene Sjusjøen har og by på. Preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet til eiendommen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Yttervegg konstruert i betong og isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Stående og liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Stålpipeline. Trevinduer og dører med 2 og 3-lags isolerglass

BEBYGGELSEN:

Fritidsbolig med primærareal på 105 m² over ett plan. Terrasse med utgang fra kjøkken på 7m². Terrasse med utgang fra stuen på 15m². Utvendig bod i tilknytning til veranda på 2 kvm. Garasjeplass i felles kjeller med 1 biloppstillingsplass og bod.

STANDARD:

fritidsboligen er fra 2020. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:

Festet felles tomt på 10044.1 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og naturtomt. Grusede veger og gårdsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Etasjeskiller i betong.

Stålpipeline. Ildsted er montert.

Lette/glatte innerdører. Skyvedør.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Sentralfyr/ Fjernvarme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft). Det er forsert avtrekk i forbindelse med ventilasjonsanlegget.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning. Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobbler/metall. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i vvs skap.

Det er montert utslagsvask på teknisk rom som ikke har sluk. Det er valgt en løsning med lekkasjedeteksjon og vannstoppeventil.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i hall.

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

[Gå til side](#)

• Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet- Jeg har ikke oppdaget åpenbare mangler på HMS.

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

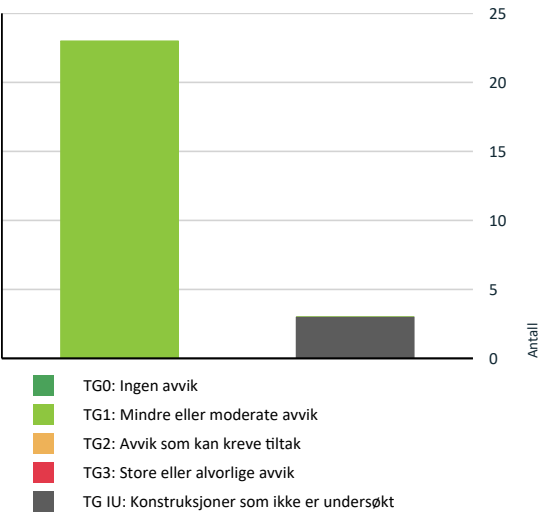
Plantegning er mottatt fra megler.

(Tegning er ikke målsatt eller datert) Denne tegningen stemmer med faktisk bruk.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. Det gjøres oppmerksom på at sameiet normalt er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Plastvinduer med 3-lags isolerglass.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i plast med 3-lags isolerglass. Heve/skyvedør i treverk og plast med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med takoverbygg med adkomst fra kjøkken. Fundamentert med tresøyler på betongfundament. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall.

Terrasse med takoverbygg mot vest med adkomst fra stue og soverom. Fundamentert med tresøyler på betongfundament. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall.



INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm. Det er målt va 2 mm på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfældige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Pipe og ildsted

Ståpipe. Ildsted er montert.



Peisovn i stuen.



Luke for tilgang til feieluke på ståpipe. Det er registrert avvik for tilgang på feieluke innebygd i kassen. Anbefaler videre undersøkelser om dette nå er ordnet.

Innvendige dører

Lette/glatte innerdører. Skyvedør.



Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Sentralfyr/ Fjernvarme.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

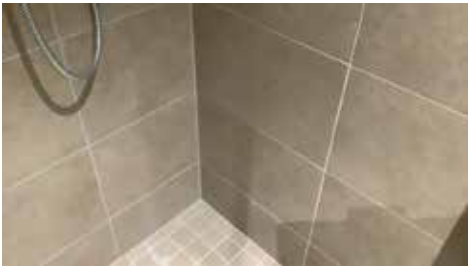
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.



2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.



2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.



Det er 17 mm fall fra topp flis ved dør til nedsenk i dusj.



Det er 40 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran. Slukmansjett.

Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.



Det er registrert at det er slukmansjett som er klemt under klem-ring i sluk.

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.



2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger mot teknisk vegg, betong, kjøkken og badstu på andre siden.

- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Fuktsøk på overflater er foretatt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.



2.ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.



2.ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

Tilstandsrapport



Det er ikke mulig å kontrollere hvordan membran er ført under slisse til skyvedør. Anbefaler videre undersøkelser om dette.



Det er 10 mm fall fra topp flis ved dør til dusjgrube.



Det er totalt 40mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk i dusj.

2.ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran. Slukmansjett.

Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.



Det er registrert at det er slukmansjett som er klemt under klem-ring i sluk.

2.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc.

Tilstandsrapport



Det er etablert åpen fuge/lekkasjevarsler under vegghengt innbygget sisterne.

2.ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Teknisk vegg. Skyvedør. Betong/ bærevegg på 33cm tykkelse.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, Komfyrvakt.



Enkelte skuffefronter/dører i innredningen trenger justering.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft). Det er forsert avtrekk i forbindelse med ventilasjonsanlegget.



Det er viktig å rengjøre/bytte filter i avtrekksvifte ihht leverandørens anvisning.

SPESIALROM

2.ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Plassbygget innredning. Badstueovn.

Jeg har ikke testet om badstuovn virker. Denne var ikke brukt og ovnstein var ikke montert i ovnen. Tilstandsgraden er derfor ikke undersøkt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i vvs skap.

Det er montert utslagsvask på teknisk rom som ikke har sluk. Det er valgt en løsning med lekkasjedeteksjon og vannstoppeventil. Dette anses som en tilstrekkelig løsning.

Tilstandsrapport



VVS-skap.



Stoppekran.



Lekkasjedeteksjon på gulv under utslagsvask på teknisk rom.

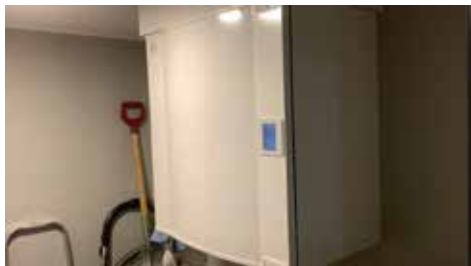
Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Eiers opplysning: Det er akkurat byttet filte på anlegget.



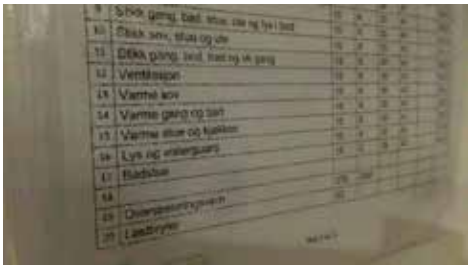
Elektrisk anlegg

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

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.

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i hall.



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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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.

• Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet- og som jeg 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.

• Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

• I en bolig skal det være tilfredsstillende rømningsforhold fra alle plan og etasjer hvor folk bor eller oppholder seg. Har etasjen en dør som leder rett ut til planert terreng, så er det tilstrekkelig. Må du gå opp eller ned en trapp for å komme til en slik dør, skal du i tillegg kunne rømme via et vindu. I så tilfelle skal minst annethvert rom for varig opphold være utrustet med et rømningsvindu. Rom for varig opphold vil si rom som kjøkken, stue, arbeidsrom og soverom. En utgangsdør i en bolig må ha fri bredde på minimum 0,86 meter. Unntak gjelder for fritidsbolig (hytte) med én boenhet. Det er verdt å merke seg at reglene det vises til her er minimumskrav. Det er ingenting i veien for å øke sikkerheten utover minimumskravet.

Manglende rømningsforhold som ikke er i samsvar med forskriftene kan gi alvorlige konsekvenser for både liv og helse, økonomisk tap, og juridisk ansvar. Det er derfor svært viktig å sørge for at rømningsforholdene i en bolig oppfyller forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

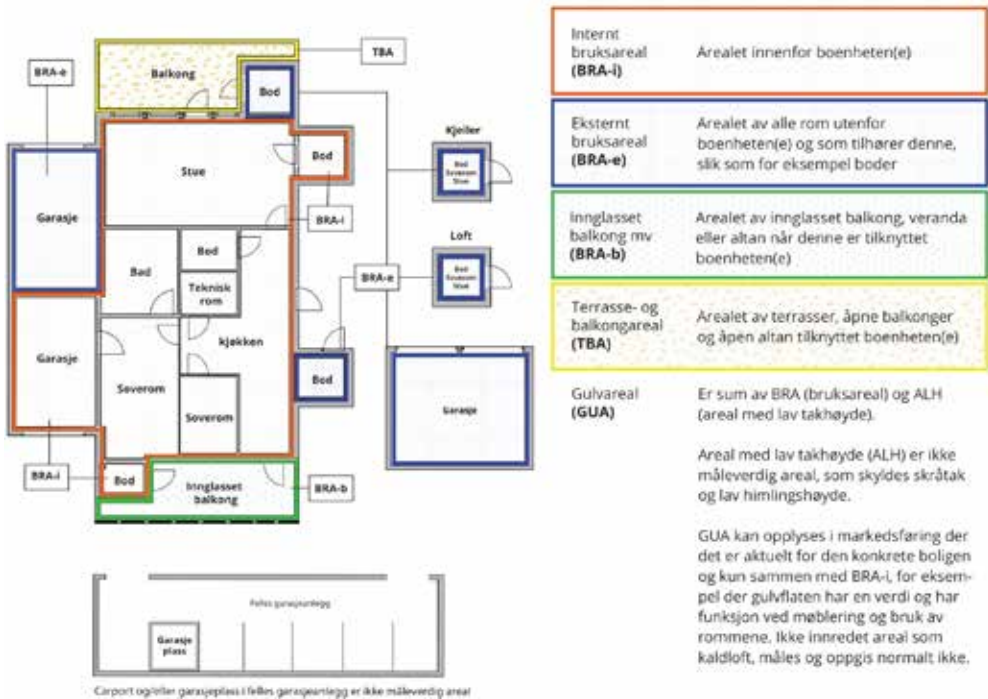
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	105	2		107	
SUM	105	2			
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, bad 2, stue/kjøkken, hall, soverom, soverom 2, teknisk rom, badstue, soverom 3	Utvendig bod	

Kommentar

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse med utgang fra kjøkken på 7m² . Terrasse med utgang fra stuen på 15m².

Inntilliggende bod på balkong på 2m² er medregnet i arealet som BRA-e.

Bod i felles P-kjeller er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning er mottatt fra megler.
(Tegning er ikke målsatt eller datert) Denne tegningen stemmer med faktisk bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.1.2026	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	505		60	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Langbakkgutua 12							
Hjemmelshaver							
Holt Andre							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 for Ringsaker.
Reguleringsplan: 2016090887 Sjusjøvangen.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er opplyst om at der er etablert sameieavtale og innbetaling til felleskostnader i sameiet. Anbefaler undersøkelser av dette.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026	Dette er et tvangssalg, egenerklæring er ikke fylt ut av eier. Salget reguleres av tvangsfullbyrdelesloven, egenerklæring er derfor ikke aktuelt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	02.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	02.12.2021		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	02.01.2026	Ga opplysninger og tilgang til eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	04.02.2026	Tegningen er ikke målsatt og uten dato.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	18.06.2025	Merknad: Ikke tilfredstilende feiemuligheterfor av røykerør.	Gjennomgått		Nei
Energiattest			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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



Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvisent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

- Initialer Selgen:

Initiativ kjøper (ved oppgavesoppslag):

53

- Initialer selger

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råtenskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

26. Kjenner du til om det er/har vært skillegger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufulstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regres 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 (akksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premiebudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premiebudet 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 premiebudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligendommen i følgende tilfeller:
 mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 når salget skjer som ledd i sikringsvirksomhet eller en næringseiendom
 etter at boligendommen er lagt ut for salg
 ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
 Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
 Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
 Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
 For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpsloven § 20 (akksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag 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 næringseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato: 14.01.2026 | Sted: DRØBAK

Signatur selger 1:

Anders Kelt

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

Sameiet Sjusjøvangen
Innkalling til Ordinært Årsmøte 2025

Tid: Mandag 19. mai 2025 — kl. 20.00 (Møtet gjennomføres digitalt via Teams)

Til Behandling foreligger:

1. Konstituering
- Godkjenning av innkalling og sakliste
 - Valg av møteleder
 - Valg av referent
 - Registrering
 - Valg av to til å underskrive protokollen

2. Årsberetning for 2024

Vedtak: Til orientering

3. Årsregnskap og revisjon for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Revisors beretning tas til orientering.

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styret får 80 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av beløpet.

5. Budsjett for 2025

Fellesutgiftene pr. dags dato 30 kr pr m2. Etter en gjennomgang av budsjettet for 2025 foreslår styret å øke denne til 33,5 kr pr m2 pr måned.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett vedtas.

6. Innkomne saker / saker fra styret

Det har ikke kommet inn saker fra beboerne som ikke kan behandles under de ordinære sakene på saklisten.

- Orienteringssaker fra styret
- Status reklamasjoner ovenfor utbygger
 - Plan for maling av bygningsmassen

7. Valg (nåværende styre)

Styreleder:	Frode Aure	Valgt for 2 år i 2023, ikke på valg
Styremedlem:	Aage Hagen	Er på valg
Styremedlem:	Bjørn Arne Gundersen	Er på valg
Styremedlem:	Pål Nedregotten	Valgt for 2 år i 2023; ikke på valg
Styremedlem:	Margrethe D Arcy Shepherd	Valgt for 2 år i 2023; ikke på valg
Varamedlem:	Svein Wie	Valgt for 2 år i 2023; ikke på valg
Revisorgruppen Drammen AS er valgt til revisor.		
Valgkomite: Petter Melbye, Gro Østmoe Granholt og Bente Myrvold.		

I Årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Sameieren kan møte med fullmektig, men da må det leveres skriftlig fullmakt.

Bekkestua 5. mai 2025
Frode Aure
Styreleder. Sign.

Karianne S. Bergseng
Forretningsfører. Sign.

ÅRSBERETNING FOR 2024

Sameiet Sjusjøvangen

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte den 27. mai 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:	
Leder:	Frode Aure
Styremedlemmer:	Aage Hagen
	Bjørn Arne Gundersen
	Pål Nedregotten
	Margrethe D Arcy Sheperd
	Svein Wie

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Likestilling / arbeidsmiljø

Sameiet omfattes av likestillingsloven og sameiet tilstreber en fordeling av begge kjønn i styret og utvalg. Sameiets styre består av 1 kvinne og 5 menn.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Forretningsførsel, revisjon og sikringsfond

Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS (Sefbo) er forretningsfører. I løpet av 2024 har Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS blitt en del av PHM gruppen. Sameiets revisor er Revisorgruppen Drammen AS.

Eiendommen

Sameiet består av bygningsmasse med totalt 86 leiligheter seksjoner. Eiendommens betegnelse\er gnr. 228, bnr. 60.

Sameiet er registret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924 491 531.

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Hms

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I hht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Retningslinjer for styrearbeidet

Styret har vedtatt retningslinjer for det daglige styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte, og er ment å være en veileder og støtte i dette arbeidet.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret, men den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Forsikringsskade meldes til forretningsføreren, Eiendomsnøkkelen Forvaltning as. Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forretningsføreren.

3. STYRETS ARBEID

Det er avholdt totalt 6 styremøter i 2024 og 4 styremøter hittil i 2025. Det er høy oppslutning om møtene og det føres detaljerte referater som legges til styre portalen. Det er en fast agenda i alle møter, samt eventuelle nye saker. Vi i styret har en god arbeidsfordeling og det er en god tone i alle møter.

Det gjennomgås økonomi, faktureringer, el-bil ladere, forbruk varmtvann og andre kostnadsdrivere for sameiet. Et egent punkt er vaktmester og oppfølging av driftssituasjonen.

Som tidligere år tar oppfølging og fremdrift i sakene vedrørende reklamasjoner ovenfor utbygger og overtagelse av fellesareal, samt utbedring av mangel lister på byggesak mye tid. Mye tid er det også brukt rundt oppfølging med advokat. Det kommer inn noen nye saker som forsøkes løst i de ordinære møtene eller utenom dersom det krever rask behandling. Styret jobber for og etterstreber at arbeidet er til det beste for sameiere og sameiet.

Av daglig drift har vi god kontroll. Vinteren har vært snill med oss i år og det har ikke vært skader eller ekstra arbeid utover det ordinære av betydning. Vaktmester jobber 20% i sommerhalvåret og 50% i vinterhalvåret. Han er i tillegg tilstede og utfører småoppdrag for sameierne.

Nytt av året er en «utekomite» som har som oppdrag å «jobbe for å ta vare på og utvikle uteområdene våre». Det gror fort igjen og det trengs en liten innsats for å holde det pent og ryddig rundt oss. Det vil bli innkalt til dugnad.

Styret har sett behov for å beise byggene våre. Det har ikke vært beiset siden byggene var nye og vi har innhentet anbud på beising av bygg 1, 2, 3 og 4. Dessverre er kostnaden for dette såpass høy, at vi må utsette dette til neste år. Styret må forankre med sameierne at vi kan gå i gang med et slikt prosjekt og kunne vurdere finansieringsalternativer. Tilbud på bygg 1 og 2 er ca 840 000 kr inkl mva.

4. REGNSKAPET FOR 2024

Årsregnskapet for sameiet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Inntektene til sameiet i 2024 var kr. 3 427 663,-. Inntektene består av innbetalinger fra seksjonseierne; den vanlige fellesutgiften samt diverse innbetalinger til serviceavgifter og internett/TV, strøm, varmtvann og elbillading.

De samlede driftskostnadene i 2024 var på kr. 3 360 954,-. Dermed kom regnskapet ut med et driftsresultat på kr. 66 709,-. Fellesutgiftene var kr. 30,- pr. kvm. pr. mnd med virkning fra 1 . 1.2024. På grunn av generell prisstigning er fellesutgiftene økt til kr 33,5 pr m2 for 2025.

Sum egenkapital har styrket seg fra 676 398 NOK til 764 816 NOK. Sameiet har som målsetting å bygge seg opp en buffer til å møte uforutsatte utgifter.

5. FORTSATT DRIFT

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Bekkestua, 5. mai 2025		
Sameiet Sjusjøvangen		
*****	*****	*****
Frode Aure	Aage Hagen	Bjørn Arne Gundersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
*****	*****	*****
Pål Nedregotten	Margrethe D Arcy Sheperd	Svein Wie
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Valgkomiteens innstilling 2025

Valgkomiteens innstilling til valg på årsmøte, Sameiet Sjusjøvangen, 19. mai 2025 kl 20.00 på Teams

På valg som styremedlem for 2 nye år:

Styremedlem/nestleder:	Aage Hagen	Er på valg
Styremedlem:	Bjørn Arne Gundersen	Er på valg

Valgte styremedlemmer for to år i 2024, ikke på valg i år:

Styreleder:	Frode Aure	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Svein Wie	Gjenvalgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Pål Nedregotten	Gjenvalgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Margrethe D`Arcy Shepherd	Gjenvalgt for 2 år i 2024

Valgkomite:

Gjenvalg til valgkomiteen for 2 nye år:

Valgkomite:	Peter Mellbye
-------------	---------------

Valgte medlemmer for to år 2024, ikke på valg i år:

Valgkomite:	Gro Østmoe Granholt
Valgkomite:	Bente Myrvold

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Sameiet Sjusjøvangen 2024/2025

Bente Myrvold, Peter Mellbye og Gro Østmoe Granholt

 BankID Signing
Svein Wie
2025-04-22

 BankID Signing
Pål Nedregotten
2025-04-22

 BankID Signing
Aage Hagen
2025-04-22

 BankID Signing
Frode Aure
2025-04-22

 BankID Signing
Bjørn Arne Gundersen
2025-04-24

 BankID Signing
Margrethe D'Arcy Shepherd
2025-04-27

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Inntekter filter- ventilasjon		25 714	28 816	30 000	30 000
Inntekter serviceavgifter		161 897	154 585	165 000	170 000
Inntekter felleskostnader		2 530 440	2 530 440	2 530 440	2 825 658
Inntekter varmtvann		136 442	306 651	330 000	200 000
Inntekter El-billader		98 782	127 478	120 000	130 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		473 688	434 988	473 688	484 008
Andre inntekter	1	700	39 812	0	0
Sum inntekter		3 427 663	3 622 770	3 649 128	3 839 666
Kostnader					
Lønn	2	91 280	91 280	91 280	91 280
Kommunale avgifter		23 265	53 239	60 000	50 000
Festeavgift		633 830	605 375	650 000	650 000
Strøm og varme		537 562	749 008	640 000	600 000
TV og bredbånd		474 186	434 989	473 688	487 000
Vaktmester	3	456 125	484 946	520 000	490 000
Filter - ventilasjon		19 435	18 406	30 000	30 000
Serviceavgifter		161 895	154 585	165 000	170 000
Reparasjon og vedlikehold	4	370 064	502 369	500 000	650 000
Driftskostnad ladeanlegg		62 005	55 584	55 000	71 000
Forretningsførsel og honorarer	5	280 728	244 966	231 200	185 000
Forsikring		235 479	205 666	230 000	263 000
Andre driftskostnader	6	15 099	20 258	26 450	21 450
Sum kostnader		3 360 954	3 620 670	3 672 618	3 758 730
Driftsresultat		66 709	2 100	-23 490	80 936
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		21 709	4 968	0	0
Sum finans	7	21 709	4 968	0	0
Resultat		88 418	7 068	-23 490	80 936

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		35 462	125 004
Opptjente ikke fakt inntekt		161 897	28 816
Forskuddsbetalte kostnader		157 938	138 099
Sum fordringer	8	355 297	291 920
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	895 982	777 001
Sum omløpsmidler		1 251 279	1 068 921
Sum eiendeler		1 251 279	1 068 921

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		764 816	676 398
Sum egenkapital	10	764 816	676 398
Gjeld			
Leverandørgjeld		121 521	91 002
Annen kortsiktig gjeld	11	364 942	301 521
Sum kortsiktig gjeld		486 463	392 523
Sum egenkapital og gjeld		1 251 279	1 068 921

OSLO, 02.04.2025
Sameiet Sjusjøvangen

Frode Aure
Styrets leder

Aage Hagen
Styremedlem

Pål Nedregotten
Styremedlem

Margrethe D'arcy Shepher
Styremedlem

Bjørn Arne Gundersen
Styremedlem

Svein Wie
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	700	2 078	0	0
Diverse inntekter	0	37 734	0	0
Sum andre inntekter	700	39 812	0	0

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og Arbeidsgiveravgift	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum lønnskostnader	91 280	91 280	91 280	91 280

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 80 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vaktmester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	419 438	373 500	400 000	440 000
Ekstra time vakmestertjenester	36 688	111 446	120 000	50 000
Sum Vaktmester	456 125	484 946	520 000	490 000

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasje kostnader	23 880	93 358	50 000	30 000
Brannventilasjon	18 893	0	0	20 000
Rep. og vedlikehold bygninger	56 645	162 744	200 000	350 000
Sylinder,lås,port	40 191	0	30 000	50 000
El-arbeid	105 833	94 524	50 000	50 000
Heis	70 349	82 608	90 000	90 000
Brannalarm	18 740	62 986	40 000	30 000
Brann kontroll	35 533	0	0	30 000
Heis vedlikehold	0	0	20 000	0
Rørlegger arbeid	0	6 150	20 000	0
Sum vedlikehold	370 064	502 369	500 000	650 000

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 500	14 375	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar	117 518	109 052	114 200	118 000
Andre Honorarer	148 710	121 539	100 000	50 000
Sum honorar	280 728	244 966	231 200	185 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Revisorgruppen Drammen AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ligningsoppgaver	2 600	2 660	3 200	3 200
Kopiering, trykking	1 143	888	1 500	1 500
Styreportal	2 251	2 250	2 250	2 250
Bank og kortgebyr	8 124	9 112	9 500	9 500
Forsinkelsesgebyr	0	320	0	0
Annen kostnad	988	5 084	10 000	5 000
Øreavrunding	-7	-55	0	0
Sum andre kostnader	15 099	20 258	26 450	21 450

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen finansinntekt	21 709	4 968	0	0
Sum finansinntekter	21 709	4 968	0	0
Sum finans	21 709	4 968	0	0

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sum kundefordringer	35 462	125 004
Opptjent, ikke fakturert	161 897	28 816
Opptjent, ikke fakt. felleskost	161 897	28 816
Mellomregning strøm	31 513	31 075
Mellomregning varmvant	18 000	50 400
Forskuddsbetalte kostnader	108 425	56 624
Sum andre fordringer	157 938	138 099
Sum fordringer	355 297	291 920

Andre forskuddsbetalte kostnader er forsikring.

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 895 982 .
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	676 398	669 329
Årets resultat	88 418	7 068
Egenkapital 31.12	764 816	676 398

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Fond- lade	22 663	13 816
Påløpte styrehonorar	91 280	0
Påløpt kostnad og forskussbet.	84 507	105 272
Forskuddsbetalt inntekt	93 597	109 538
Annen kortsiktig gjeld	72 895	72 895
Sum annen kortsiktig gjeld	364 942	301 521

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	676 398	669 329
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	88 418	7 068
B. Årets endring i disponible midler	88 418	7 068
C. Disponible midler 31.12	764 816	676 398

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til Sameiet Sjusjøvangen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sjusjøvangen sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 88 418. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Drammen AS
Nedre Eikervei 65,
N-3048 Drammen
Pb. 4130, Gulskogen
N-3005 Drammen

Tlf.: +47 40 00 10 93

E-post: drammen@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 199 458 MVA
Bank 9015.15.65351

www.rg.no



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 27.04.2025

RevisorGruppen Drammen AS

Roald Skeide
statsautorisert revisor



Adresse Langbakkgutua 12, 2612 SJUSJØEN	
Dato for energimerking 06.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256752
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300672202
Gårdsnummer 527	Bruksnummer 505
Seksjonsnummer 60	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 107,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 146,43 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 171,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 725 kWh
--	---



Langbakkgutua 12, 2612 SJUSJØEN



Detaljering

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



Langbakkgutua 12, 2612 SJUSJØEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	505	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Langbakkgutua 12, 2612 SJUSJØEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	3 077 000,00 kr
Skatt	8 615,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	07.02.2020
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Saksbehandler: Elling Bollestad
Direkte linje: 476 96 755

Vår dato
02.12.2021
Deres dato

Vår ref.
17/2195- 143
Deres ref.

Sjusjøen Prima Utvikling AS
C/O Martin NilssonCort Adelers gate 2
0254 OSLO

Ferdigattest - leilighetsbygg, Sjusjøvangen, (The View), gnr 527 bnr 505

Ansvarlig søker:
HK arkitekter AS
Inkognitogaten 36
0256 OSLO

Tiltakshaver:
Sjusjøen Prima Utvikling AS
c/o Martin Nilsson
0254 OSLO

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for 7 leilighetsbygg og
parkeringskjeller

	gnr.:	bnr:	fnr:	seksjonsnr.:
Eiendom/adresse: Langbakkgutua 10, 12 og 14 og Nordvangvegen 16, 18, 20, 22 og 24	527	505		

Bygningsnummer: 300672246, 300672071, 300672193, 300672112, 300672181,
300672233, 300672202 og 300672242

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr 449/17 Vedtaksdato10.7.17

Kontroll:

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

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

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

Kontoradresse:
Fumesvegen 28
2381 BRUMUNDAL

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

Med vennlig hilsen

Elling Bollestad
Arbeidsleder byggesak

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Eiendomsskattekontoret
Heggelund & Koxvold AS
Postmottak Brann
Postmottak Teknisk drift

Inkognitogata 36 0256 OSLO

Styret 05.09.2020/rev 13.04.2021//		Styret 05.09.2020/rev 13.04.2021//	
Husordensregler SAMEIET SJUSJØEN THE VIEW Nordvangvegen Langbakkguttua Sjusjøen Ringsaker kommune		Husordensregler for vedlikehold §6 Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte eier. Dette inkluderer vannkraner, wc, hvitevarer, synlige el-, og rørledninger samt avløpsrør. Eventuell oppussing skal skje i tråd med gjeldende lover, forskrifter og standarder. Installasjoner skal skje av autorisert leverandør. §7 Det er ikke lov å lage hull i fasade eller montering av gjenstander på utsiden av rekkverket på balkonger. Solskjerming/markiser kan monteres etter godkjenning fra styret. §8 Endring og inngrep i konstruksjoner/bygningsmasse er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Dette innbefatter for eksempel tiltak som kan påvirke bygningens ventilasjon, el-installasjoner, våtromskonstruksjoner, rørkonstruksjoner osv. §9 Hvis det oppstår skader i en leilighet, tilskitning eller ekstraordinær slitasje i fellesarealer eller på annen seksjon, skal sameier omgående rette dette. Styret kan beslutte om opprettende tiltak for sameiers regning.	
Formål og gyldighet Husordensreglene har til hensikt å skape gode og sikre forhold innen sameiet. Reglene har i tillegg som formål å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Overholdelse av husordensreglene er en viktig forutsetning for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet (HMS) i anlegget. Reglene har gyldighet for sameier, sameiers husstand, dens besøkende, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen og fellesareal i alle blokkene 1-2-3-4-5-6-7. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for alle brukere av eiendommen. Styret oppfordrer alle til å bli medlem av og følge med på Facebook-gruppa «The View-Sjusjøen». Henvendelser om disse reglene kan skje til styret via epost styreleder.theviewsjusjoen@yahoo.com.		Husordensregler for brannvern og sikkerhet §10 Ifølge Forskrift om brannforebygging plikter hver eier å kjenne kravene til brannsikkerhet som angår byggverket. For å sikre brannvern plikter alle sameier å gjøre seg kjent med branninstruksen, rømningsveier, vedlikehold samt varslingsanlegget og betjening ved uønsket utløst alarm. Brannvesenet skal ved behov ved inspeksjon eller kontroll, gis tilgang til seksjonen. Reservenøkkel skal til enhver tid finnes i «nøkkelboks for nødvern». Kode skal meldes til Styret for registrering. Samtlige bygg og leiligheter har felles brannalarm som er direkte koblet til Brannvesenet. Ved alarm kontakter Brannvesenet vaktmester/vakttelefon. Dersom brannalarm utløses gjelder følgende instruks: * Steng vinduer og dører. * Gå ut på svalgang. * Gjør naboen din oppmerksom og bistå ved behov. * Forlat The View og gå til samlingspunkt. * IKKE gå via garasje, det kan bidra til at syre tilføres anlegget, og kan være farlig ved røykutvikling. * Samlingspunkt for bygg 1,2 og 4 er Nordvangvegen For bygg 3, 5, 6 og 7 skjer samling ved Langbakkguttua. Informasjon om status, dvs. hva skjer og når det er trygt å gå tilbake, vil skje via Facebook-gruppa «The View-Sjusjøen». Ikke ring/belaste telefon til driftleder/vaktmester for alminnelige spørsmål.	
Alminnelige husordensregler §1 Vis hensyn, toleranse og forståelse overfor naboene dine. Styret oppfordrer til samarbeid for å få et trivelig miljø i ditt hus, i garasjeanlegg og alle øvrige fellesarealer. §2 Hils på hverandre for å bli kjent og samtidig passe på at uvedkommende ikke slipper inn eller oppholder seg innenfor sameiets arealer, særlig i garasjeanlegget med tekniske rom og boder. §3 Fellesarealer disponeres slik at alle har nytte og hygge av arealene. Det påhviler den enkelte å medvirke til å holde arealene ryddige og rene. Dette gjelder naturlig nok også dyreeiere. Julebelysning bør kun benyttes når man er tilstede og i adventstid og slukkes/demonteres innen utgangen av januar hvert år. Blinkende belysning må unngås. §4 Bruk din faste parkeringsplass til ditt kjøretøy og gjesteparkering til besøkende. Merk at det ikke er anledning til å parkere på fellesarealer, ved trappe-adkomster, fortau etc.. Det gjelder også sykler eller andre transportutstyr av forskjellige slag. Disse kan parkeres i egen bod. §5 Avfall legges i avfallscontainere som er anvist av Ringsaker kommune. Styret oppfordrer til avfallssortering så langt det er mulig.			
1		2	

Brannforskriftene krever også at hver eier skal sørge for at leiligheten er utstyrt med slokkeutstyr som kan brukes i alle rom, for eksempel et godkjent pulver- eller skumapparat.

§11 Det er ikke tillat å grille med engangs-, eller kullgrill på balkongene, terrassene eller sameiets fellesområde. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.

Øvrige husordensregler

§12 Mangel eller feil ved anlegget/bygget skal varsles til styret så raskt som mulig.

§13 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes.

§14 Eventuelle klager eller henvendelse for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til vedkommende.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, besøkende, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal uoppfordret og raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, etter skriftlig advarsel til vedkommende gjennom e-post.

Eier av seksjonen skal betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader som overtredelsen påfører.

Brudd på husordensreglene kan medføre krav om oppretting, alternativt krav om salg jf. Eierseksjonsloven §38.

§15 Salg av leilighet skal meldes til styret.

§16 Styret har inngått avtale om kollektive bredbånds-, og TV tjenester med Eidsiva bredbånd AS. Avtalen skal gjelde samtlige sameiere.

§17 Meldinger fra styret eller forretningsfører til sameier ved rundskriv via e-post eller annet oppslag skal gjelde på samme måte som husordensregler.

Generelle henvendelser sendes til Styret gjennom epost: styreleder.theviewsjusjoen@yahoo.com.

Henvendelser om drift og vedlikehold meldes gjennom telefon til

Driftleder/Vaktmester: Roy A Bråtasæter, tlf. 476 806 02

Etter gjennomgang Styremøte 3, 25.08.2020/lf/ rev 05.09.2020/lf/ rev 13.04.2021 vedrørende §10/lf



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.	505	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Langbakkgutua 12, 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	4 878,48 kr
Eiendomsskatt	8 615,00 kr
Feiing	233,00 kr
Renovasjon	2 075,00 kr
Vann	3 926,36 kr
Sum	19 727,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn fyringsanlegg fritidsbolig	0%	1 stk	183.00	1/1	0 %	183,00 kr
Feiing hvert 15.år fritidsbolig	0%	1 stk	50.00	1/1	0 %	50,00 kr
Abonnementsgebyr, avløp fjellet	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 675,20 kr
Abonnementsgebyr, vann fjellet	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 762,77 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	2153900 prom	4.00	1/1	0 %	8 616,00 kr
					Sum	17 286,97 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for innværende 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 UMLEVERING 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.

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.08.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	105/7029	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ 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	527/505, 527/505/0/1, 527/505/0/2, 527/505/0/3, 527/505/0/4, 527/505/0/5, 527/505/0/6, 527/505/0/7, 527/505/0/8, 527/505/0/9, 527/505/0/10, 527/505/0/11, 527/505/0/12, 527/505/0/13, 527/505/0/14, 527/505/0/15, 527/505/0/16, 527/505/0/17, 527/505/0/18, 527/505/0/19, 527/505/0/20, 527/505/0/21, 527/505/0/22, 527/505/0/23, 527/505/0/24, 527/505/0/25, 527/505/0/26, 527/505/0/27, 527/505/0/28, 527/505/0/29, 527/505/0/30, 527/505/0/31, 527/505/0/32, 527/505/0/33, 527/505/0/34, 527/505/0/35, 527/505/0/36, 527/505/0/37, 527/505/0/38, 527/505/0/39, 527/505/0/40, 527/505/0/41, 527/505/0/42, 527/505/0/43, 527/505/0/44, 527/505/0/45, 527/505/0/46, 527/505/0/47, 527/505/0/48, 527/505/0/49, 527/505/0/50, 527/505/0/51, 527/505/0/52, 527/505/0/53, 527/505/0/54, 527/505/0/55, 527/505/0/56, 527/505/0/57, 527/505/0/58, 527/505/0/59, 527/505/0/60, 527/505/0/61, 527/505/0/62, 527/505/0/63, 527/505/0/64, 527/505/0/65, 527/505/0/66, 527/505/0/67, 527/505/0/68, 527/505/0/69, 527/505/0/70, 527/505/0/71, 527/505/0/72, 527/505/0/73, 527/505/0/74, 527/505/0/75, 527/505/0/76, 527/505/0/77, 527/505/0/78, 527/505/0/79, 527/505/0/80, 527/505/0/81, 527/505/0/82, 527/505/0/83, 527/505/0/84, 527/505/0/85, 527/505/0/86
Seksjonering Seksjonering	05.08.2019 05.08.2019	19/4226	Tinglyst 09.08.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLT ANDRE F071174*****	Fester (F) 1/1	HOLTBRÅTVEIEN 133 1449 DRØBAK	Bosatt (B)
PIHL AS S989705369	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 113 2628 SJUSJØEN	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SJUSJØEN PRIMA UTVIKLING AS S917533377	Fester registrert hos skattemyndighetene (SF)	C/O Martin Nilsson, Cort Adelers gate 2 0254 OSLO	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Langbakkgutua 12	H0203	527/505/0/60	104	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Langbakkgutua 12		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	2612 SJUSJØEN	Kirkesogn	03011202 Brøttum
Grunnkrets	1402 Sjusjøen	Tettsted	
Valgkrets	1 BRØTTUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300672202		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Ferdigattest (FA)	02.12.2021

1: Bygning 300672202: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 02.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1683
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1683
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	1860
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1860
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	803
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.2017	01.03.2018	
Igangsettingstillatelse	28.02.2018	01.03.2018	
Midlertidig brukstillatelse	28.12.2020	04.01.2021	
Ferdigattest	02.12.2021	02.12.2021	17/2195

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Langbakkgutua 12	H0203	527/505/0/60	104	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	557	557	0	620	620
H02	0	0	557	557	0	620	620
H01	0	0	569	569	0	620	620

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 527/505

Bruksnavn	Tomt 4317 Sjusjøen	Beregnet areal	10044.1
Etablert dato	24.06.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6780942.5	590866.2		Ja	10044.1	



REGULERINGSPLAN FOR SJUSJØEN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Sist revidert 8.6.2018

Vedtatt av kommunestyret 26.08.1998, sak 94/98

Endring, forenkelt prosess 20.6.2018 , sak 55/18

DEFINISJONER

PBL Plan-og bygningsloven
BRA «Bruksareal», beregnes etter byggeforskriftens kap.22.
T-BRA Tillatt bruksareal.
T-BYA Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtas areal (regulert byggeformål).

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, 2300 Hamar.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder	(§ 25, 1. ledd nr. 1)
- Bolig	
- Forretning	
- Fritidsbebyggelse	
- Allmennyttig formål, Fjellkirka	
Landbruksområder	(§ 25, 1. ledd nr. 2)
- Seter	
Offentlige trafikkområder	(§ 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg	
- Gang- og sykkelveg, fortau	
Spesialområder	(§ 25, 1. ledd nr. 6)
- Privat veg	
- Privat parkering	
- Caravanplass m/servicebygg	
- Friluftsområde	
- Friluftsområde i vann	
- Komm.tekn. anlegg	
- Restriksjoner	

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. GENERELT

- 1.1.1

I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med en øvre grense for tillatt bebygd areal (T-BYA), tillatt bruksareal (T-BRA), maksimalhøyder og etasjetall som angitt på plankartet og/eller i bestemmelsene.
- 1.1.2

Ny bebyggelse må plasseres, dimensjoneres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø.Lange bygg brytes slik at enkeltfasaders lengde svarer til tradisjonelle husdimensjoner. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming og ikke bryte naturpreget i området. Høye grunnmurer eller pilarer tillates ikke.
Der bygninger har en spesiell tilknytning til hverandre i form av rekke, kjede eller tundannelse, skal søknaden vise fasadeoppriiss av ny bebyggelse sammen med eksisterende nabohus
Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein, eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.
Taktekking skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.
Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt. Rom mellom bygning/terrasse og terreng skal skjermes slik at bufe hindres adkomst.
- 1.1.3

Bygningene skal ha skråtak med takvinkel på mellom 15 og 30 grader. Dette kan fravikes ved tilpassing til eksisterende bygning.
- 1.1.4

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93, kan det kreves situasjonsplan som viser behandling av den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt. Planen skal vise eksisterende og framtidige forhold.
- 1.1.5

Nødvendige oppstillingsplasser for biler etter kommunal vedtekt til PBL § 69 nr.3, skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer.
- 1.1.6

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares.
- 1.1.7

Vegetasjonen innenfor områdene skal behandles som verneskog, kfr. Skoglovens kap. VI, §§ 32 og 33.
- 1.1.8

Minst 1/3 av tomtas ubebygde areal skal holdes fri for bilkjøring og bevares/opparbeides som grøntareal. Innenfor planområdet skal veger, parkeringsplasser etc. med tilhørende skråninger settes istand med en avslutning som gir området et tiltalende utseende. Areal som tåler det etter sin bruk, skal være tilsådd. Det forutsettes god orden i området.
- 1.1.9

Områdene skal kunne benyttes som utmarksbeite.

- 1.1.10 Utomhusarealene og fellesområdene skal opparbeides samtidig med byggarbeidene forøvrig og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt.
- 1.2 BOLIGOMRÅDER
- 1.2.1 I områdene 85, 86, 87, 88, 90,91 og 92 kan det oppføres boliger med tilhørende uthus/garasje. Det tillates en bolig pr. viste tomtefeste.Tillatt bruksareal, T-BRA, for hver enhet, er maksimalt 200 m² inkludert uthus/garasje. Bebyggelsens høyde skal være i en etasje med inntil 3,5 meters gesimshøyde. Underetasje skal innredes dersom terrengforholdene ligger tilrette for det.
- 1.2.2 Støytiltak.
Bygningene gis en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger de krav som stilles i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 01.07.97. Det kan stilles vilkår om tilsvarende tiltak ved andre arbeider som krever tillatelse etter PBL § 93. Ved oppføring av bygningene skal det gjennom utforming av bygningskroppen og rominndeling tilstrebes å redusere støy i og utenfor støyømfintlige rom. Det etableres støyskjerming av uteoppholdsplass der avstanden til fylkesveg D2 er mindre enn 40 meter.
- 1.3 FORRETNINGSOMRÅDER
- 1.3.1 I områdene 93 - 105 kan det oppføres bygninger for turistbedrift, bevertningssteder, fritidsbebyggelse for utleie, forretning, kontor, handverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet. Det tillates boligenheter oppført i tilknytning til bedriftene. Der ikke annet er anført, er tillatt bebygd areal (T-BYA) lik 20%. Bebyggelsen kan oppføres i en til to etasjer med tillatt gesimshøyder på henholdvis 3,5 meter og 6,5 meter. Underetasje skal innredes dersom terrengforholdene ligger tilrette for det. Deler av bebyggelsen tillates sammenhengende.
- 1.3.2 I område 104, Sjusjøtunet, er tillatt bebygd areal (T-BYA) lik 20%. I den øvre (nordligste) del av området skal bebyggelsens høyde være i en etasje som vist på plankartet.
- 1.3.3 I område 93, Sjusjøen Høyfjellshotell, tillates bebyggelse med inntil tre etasjers høyde tilpasset eksisterende turistbedrift.
- 1.3.4 I område 102 skal bebyggelsens høyde være i en etasje.
- 1.4 FRITIDSBEBYGGELSE
- 1.4.1 I områdene kan det oppføres fritidsboliger med tilhørende uthus/anneks. Det tillates 1 fritidsbolig pr. tomtefeste. Tillatt bruksareal, T-BRA, for hver enhet, er maksimalt 150 m² inkludert uthus/anneks på maks 30 m² . Bebyggelsens høyde skal være i en etasje med inntil 3,5 meters gesimshøyde. Det tillates innredet hems innenfor standard saltak, med maksimalt tillatt innvendig mønehøyde på 2 meter. Deler av fritidsboligen kan oppføres med loft med mønehøyde på 5,5 meter (oppstugu-løsning). Høyden må vurderes ut fra beliggenhet og naboskap. Fritidsboligen skal tilpasses terrenget slik at høye grunnmurer eller søyler unngås. Der store høydeforskjeller ikke er til å unngå kan det kreves at bygningen avtrappes eller at underetasje innredes. Bebyggelsen skal ha saltak i bygningens lengderetning med takvinkel på mellom 20 og 30 grader. Dette kan fravikes ved tilpassing til eksisterende bygning.
- 1.4.2 Det kan anlegges bilspor fram til det enkelte fritidshus.

1.5 ALLMENNYTTIG FORMÅL

- 1.5.1 I område 106 kan det oppføres bygg som har tilknytning til kirkebygg. Eksisterende fjellkirke skal bevares som kulturminne. Nye bygg skal tilpasses eksisterende kirke.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- 2.1. I områdene 107-112 er regulert til seterdrift. Det kan tillates næringsvirksomhet i tilknytning til seterdriften.
- 2.2. Vegetasjonen innenfor områdene skal behandles som verneskog, kfr. Skoglovens kap. VI, §§ 32 og 33.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. GENERELT

- 3.1.1 I områder regulert til trafikkformål kan det anlegges kjøreveg, parkering, gang- og sykkelveg og fortau med tilhørende skjæringer fyllinger og beplantninger.
- 3.1.2 Opparbeidelse av veger må skje mest mulig skånsomt. Skråninger, fyllinger og parkeringsplasser tilsåes.
- 3.1.3 Innbyrdes justering av offentlige trafikkområder, kan behandles som mindre vesentlig reguleringsendring etter PBL § 28-1 nr.2.

4 SPESIALOMRÅDER

4.1 PRIVAT VEG / PRIVAT PARKERING

- 4.1.1 Opparbeidelse av veger og parkeringsplasser må skje mest mulig skånsomt. Skråninger, fyllinger og parkeringsplasser tilsåes og beplantes.
- 4.1.2 Vegene opparbeides i hovedsak som enfeltsveger med møteplasser.
- 4.1.3 Parkeringsplassene anlegges i hovedsak som utvidelse av vegbanen for kantparkering.
- 4.1.4 Plasser for vinterparkering er gitt påskrift “VINTERPARKERING”.
- 4.1.5 Vegen til Sjusjøtunet og tilliggende områder for fritidsbebyggelse, skal utformes med kantparkering vinkelrett på vegen. Netto bredde, inklusive parkeringsplasser og kjørebane, skal være minst 16 meter. Det skal være minst 330 parkeringsplasser til bruk for allmenheten hele året. I den nordøstlige del av parkeringsområdet skal det reserveres 20 vinterparkeringsplasser for fritidsbebyggelsen i områdene 74-83.
- 4.1.6 Grøntbeltet i eksisterende vegskråning, skal istandsettes med nødvendig terrengbehandling, tilsåing og beplantning.

4.2 CARAVANPLASS M/SERVICEBYGG

- 4.2.1

Arealet kan brukes til oppstilling av inntil 300 campingvogner o.l. m/ terrasseplatting og elementbygd fortelt og med tilhørende servicebygg. Vognene tillates oppstilt for en lengre periode enn 3 måneder.
- 4.2.2

Oppstillingsplassene skal planeres horisontale.
Terrasseplattinger skal utføres som elementer med en maksimal bredde ut fra vogna på 3 meter og med inntil 5 meters lengde.
Det tillates ikke lagret løse materialer på oppstillingsplassene.
Det tillates oppført et elementbygd «fortelt» av faste materialer satt inntil vogna, på evt. terrasse-plattingen, med en maksimal bredde ut fra vogna på 2,3 meter og med inntil 3 meters lengde. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger. Tak må tilsvarende utføres med ikke reflekterende flater. Når vogna er kjørt vekk, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farger tilsvarer det øvrige “forteltet”.
Sikkerhetsmessig og brannteknisk minsteavstand mellom enhetene er 3 meter.
Bygningskonstruksjonene må ikke utføres slik at de kan skade folk eller beitedyr.
- 4.2.3

Servicebyggene skal oppføres i en etasje.
Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein eller betong.
Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.
Taktekking skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.
Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt. Rom mellom bygning/terrasse og terreng skal skjermes slik at bufe hindres adkomst.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på mellom 15 og 30 grader.
- 4.2.4

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93, kan det kreves situasjonsplan som viser behandling av den ubebygde delen av området. Situasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt. Planen skal vise eksisterende og framtidige forhold.
- 4.2.5

Vegetasjonen innenfor området skal behandles som verneskog, kfr. skoglovens kap VI, §§ 32 og 33.
- 4.2.6

I klimavernsonene skal eksisterende vegetasjon suppleres med nyplantninger av trær. Innenfor området tillates deponering av snø, men på en måte som tar hensyn til bevaring av vegetasjonen.
- 4.2.7

Grøntbeltet i form av 4 meters rabatt i 1,5 meters høyde, skal istandsettes med nødvendig terrengbehandling, tilsåing og beplantning.
- 4.2.8

Innenfor caravanområdet skal veger, parkeringsplasser og caravanplasser med tilhørende skråninger settes istand med en avslutning som gir området et tiltalende utseende. Areal som tåler det etter sin bruk, skal være tilsådd. Det forutsettes god orden i området.
- 4.2.9

Områdene skal kunne benyttes som utmarksbeite.
- 4.3

FRILUFTSOMRÅDER
- 4.3.1

Vegetasjonen innenfor området skal behandles som verneskog, kfr. skoglovens kap.VI, §§ 32 og 33.

- 4.3.2

I klimavernsonene bør eksisterende vegetasjon suppleres med nyplantninger av trær. Innenfor området tillates deponering av snø, men på en måte som tar hensyn til bevaring av vegetasjonen.
- 4.3.3

Området skal kunne benyttes som utmarksbeite.
- 4.3.4

Det kan opparbeides lekeplasser, stier og løyper for sommer-og vinterbruk i området. Stier og løypers trasé er fastlagt ved inntegning på plankartet
- 4.3.5

Område 123 kan benyttes til skistadion for idrettsarrangementer. Høytaleranlegget skal brukes slik at genansen blir minst mulig for tilgrensende hotell- og fritidsbolig-områder. I området tillates oppført mindre bygg med tilknytning til funksjonen skistadion.
- Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming og ikke bryte naturpreget i området.
Høye grunnmurer eller pilarer tillates ikke.
- Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein, eller betong.
Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.
Taktekking skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.
Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt. Rom mellom bygning/terrasse og terreng skal skjermes slik at bufe hindres adkomst.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel på mellom 15 og 30 grader med mønet i bygningens lengderetning.
- Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93, kan det kreves situasjonsplan som viser behandling av den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt. Planen skal vise eksisterende og framtidige forhold.
- Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares.
- Innenfor området skal løypetraseer, veger, parkeringsplasser etc. med tilhørende skråninger settes istand med en avslutning som gir området et tiltalende utseende. Areal som tåler det etter sin bruk, skal være tilsådd. Det forutsettes god orden i området.
- Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med byggearbeidene forøvrig og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt.
- 4.4

FRILUFTSOMRÅDER I VANN
- 4.4.1

Området omfatter den del av Sjusjøvatnet som ligger innenfor planområdet.
- 4.5

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
- 4.5.1

I område 129 kan det oppføres bygg for kommunalt lager m/hvilerom.

- 4.5.2 I område 128 kan det oppføres pumpestasjon for avløpsvann.
- 4.6 FRISIKTSONE
- 4.6.1 Innenfor frisktsoner ved vegkryss skal det ikke finnes sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over vegbanen, jfr. bestemmelsene i vegloven.
- 4.6.2 For kryss mellom private veger og offentlige veger på Sjusjøen kreves det at det er friskt 4 meter målt fra vegkant offentlig veg innover den private veg og 70 meter målt langs den offentlige vegen i begge retninger.
- 4.7 FAREOMRÅDE
- 4.7.1 Minste tillatte avstand mellom 22 kV høyspentlinje og nærmeste del av bygg er 6,0 m. Med en faseavstand på 1,5 m tilsvarer dette en gatebredde på 15,0 m for enkeltlinje. For lavspentlinje er tilsvarende avstand 1,5 m.



VEDTEKTER FOR SAMEIET SJUSJØEN THE VIEW BYGG 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7	
Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017	
1. SAMEIET	
Sameiet Sjusjøen The View bygg 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 (heretter kalt "Sameiet") er et eierseksjonssameie opprettet i eiendommen gnr. 527, bnr.505 i Ringsaker kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "Eiendommen"). Eiendornmen ligger i sameie mellom eieme av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendornmen er oppdelt i.	
Eiendornmen omfatter 7 bygninger (bygg 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7), et felles garasjeanlegg og er oppdelt i de eierseksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring datert[...] (Bilag I), med situasjonsplan og plantegninger.	
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.	
2. ORGANISERING AVSAMEIET	
Sameiet består av 86 seksjoner (enkeltvis benevnt "Seksjon") i de 7 hyggene som er angitt over som omfattes av Sameiet. Seksjonenes formål er fritidsbolig. Hver seksjon utgjør en egen bruksenhet. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens/ Seksjonens størrelse. Det er de enkelte Seksjonene og ikke de enkelte hyggene som utgjør Sameiet.	
De enkelte bruksenheter / Seksjonene består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendornmen. De deler av Eiendornmen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal, er fellesarealer. Balkonger tilliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder eventuelle terrasser på grunn som er tillagt seksjoner som tilleggsareal.	
Hver seksjonseier er i tillegg pålagt å kjøpe garasjeplass og bod i Garasjeanlegget, som vil etableres under terrenget på Eiendornmen.	
Inndelingen i hoveddel og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.	
3. RETTSLIG RÅDIGHET	
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Seksjon med eventuelle tilleggsdeler, men med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. De andre sameieme har likevel panterett i Seksjonen/ tilleggsdelen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.	

Ved overdragelse av Seksjon plikter sameieren å varsle styret skriftlig. Sameieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar Seksjonen. Sameieren plikter å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Sameiet frem til overdragelsestidspunktet.

4. SAMEIERNES RETT TIL BRUK	
4.1 Seksjonen	
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller til ulempe for de andre sameierne.	
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).	
4.2 Fellesarealene	
Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedeofor, rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.	
Hvis sameiet blir utvidet til å omfatte flere bygg er det likevel kun seksjonseierne innen ett separat bygg som har rett til å benytte fellesarealene som ligger innen dette bygget.	
5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MV.	
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.	
Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.	
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.	
6. VEDLIKEHOLD MV.	
6.1 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt	
Den enkelte sameier skal holde sin seksjon, både hoveddel og eventuell tilleggsdel, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alt indre vedlikehold av seksjonen besørges og bekostes av den enkelte sameier.	

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger og kontakter i bmksenheten, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosetter, varmtvannsbereder, vasker og kraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og hirnlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, vindusglass, samt utvendige deler av bmksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) og dørlås til seksjonen, samt innvendige flater av balkong, balkongdør med karm, samt vinduer innvendig.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen varmlås/sluk og fram til Sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbmdd og uvær.

Oppdager sameieren skade i Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny eier av Seksjonen har plikt til å utføre vedlikehald medregnet reparasjon og utskifting i Seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehald- og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

6.2 Fellesareal

6.2.1 Sameiets vedlikeholdsansvar

Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt pliktenikke ligger på den enkelte sameier eller sameierne innenfor hvert enkelt bygg iSameiet.

Sameiet er i henhold til krav fra lokalt brannvesen forpliktet til å leie inn lift hvert 15.år for feiing av pipene.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for vedlikehald av Eiendommens fellesareal. Med "vedlikehald" menes, i tillegg til løpende drift som renhold og stell, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg, mv.

Vedlikeholdsplikten for eventuelle fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameieme som har bmksretten.

- Eierseksjoussam eiets felles vedl i ke h oldsp likter er likevel begrenset til:
- utvendig fellesareal, hemnder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner, som f.eks. gang-/adkomstveier og avkjørsler, grøntareal, eventuelle sykkeloppstillingsplasser, parkeringsplasser på terreng, avfallsboder, lekcarealer/-utstyr,tekniske anlegg på utvendig fellesareal.

6.2.2 Vedlikeholdsansvar per bygg

Seksjonseieme i de 7 bygningene på Eiendornmen vil i fellesskap innenfor hver enkelt bygning, være ansvarlige for følgende vedlikehold i hver av de enkelte bygningene:

- innvendig fellesareal, herunder inngangspartier, ganger, trapperom og heis (i de av byggene som har heis), samt tekniske anlegg på innvendig fellesareal, som ventilasjon, lys, oppvarming, mv.
- felles skiboder, fasader, utvendige tak, balkonger, vinduer, samt øvrige utvendige konstruksjoner knyttet til bygget, installasjoner mv. for samtlige seksjoner i bygget, mv.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

7.1 Fordeling

Inntekter og kostnader med Eiendornmen som ikke knytter seg til den enkelte bmksenhet i Sameiet eller arealer som en, eventuelt flere bruksenheter har enerett til å bmke, fordeles på sameierne etter sameiebrøken i Sameiet, med mindre annet fremgår av denne besternrnelse eller særlige gmnner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av enkelte bygg, skal fordeles mellom seksjonseierne i det aktuelle bygget etter en forholdsmessig fordeling basert på sameiebrøken.

Som eksempel på kostnader som fordeles i henhold til sameierbrøk nevnes:

- festeavgift,
- kostnader knyttet til punkt 6.2.1 over
- kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte seksjon,
- felles strøm,
- vedlikehold av fellesanlegg,
- vask/renhold av fellesarealer,
- eiendomsforsikringer,
- måking, strøing, etc.

Som eksempel på kostnader som kun fordeles internt mellom seksjonseierne i de enkelte bygningene nevnes:

- Kostnader knyttet til. punkt 6.2.2 over
- Kostnader til drift og vedlikehold av heis (felleskostnader knyttet til drift/vedlikehold av heis som skal fordeles på byggene som har heis (bygg 1, 3 og 4)
-

Som eksempel på kostnader som fordeles med lik andel på hver seksjonen nevnes:

- Felleskostnader forbundet med kollektiv avtale om TV og bredbånd.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte, fordeles med lik andel på hver Seksjon.

7.2 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal [årlig/månedlig/hvert kvartal] betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av rilidler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendornmen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin seksjon.

Endring av akontobeløp trer i kraft etter 1 måneds varsel, regnet fra den første dag i måneden etter at varselet ble sendt.

Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

8. UTBEDRINGSANSVAR OG ERSTATNING

Fører en sameiers mislighald til skade på Sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal skaden utbedres av Sameiet.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en sameier misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at Sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i borettslagslovens § 5-18.

9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OMSALG OG KRAV OMFRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for Ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

10. SAMEIERMØTET

10.1 Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig som er myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse..

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst 50% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøte innkales av styret med skriftlig varsel som skal være på minst fjorten dager, og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles.. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

10.2 Flertallskrav og begrensinger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling avses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller av vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekking.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvideise av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert Seksjon i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameieme på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameieme det gjelder:

- At eierne av bestemte Seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en Seksjon.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i disse vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensinger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Ingen kan seiv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg seiv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

10.3 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

10.4 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11. STYRET

11.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-7 medlemmer og eventuelle varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ett av medlemmene velges av sameiermøtet til styreleder. Et styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjennomvalg kan skje. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles med rimelig frist.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelttilfelle.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og ett styremedlemmer eller fler i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

12. GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av 98 parkeringsplasser og 89 boder som fordeles og tinglyses som tilleggsdel til de 86 seksjonene. I tillegg består garasjeanlegget av 2 felles smøreboder, tekniske rom, heissjakter og trappeganger.

13. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin veto rett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

14. HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder de regler som sameiermøte med alminnelig flertall til enhver tid har fastsatt, samt de ordensregler som gjelder for fellesområdet som velforeningen bestyrer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjennomførte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

15. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av eierseksjonslovens bestemmelser i den utstrekning eierseksjonslovens har bestemmelser om slike forhold.

.....

Eiendomskart for eiendom 3411 - 527/505//60



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 omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr urvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 044,10 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6780942,5	Øst	590866,2	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6780844,25	590844,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,22	
2	6780829,29	590824,07	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	25,03	
3	6780869,71	590807,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,65	
4	6780899,68	590806,07	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,01	
5	6780911,7	590837,11	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,29	
6	6780955,95	590825,37	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,78	
7	6780963,96	590823,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,29	
8	6780970,67	590846,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,29	
9	6780975,43	590854,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,41	
10	6780979,81	590858,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	
11	6780981,69	590865,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,97	
12	6780976,27	590925,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	60,47	
13	6780964,61	590933,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,99	
14	6780955,11	590939,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,36	
15	6780949,39	590930,735	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	10,33	
16	6780923,12	590891,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,45	
17	6780917,62	590891,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
18	6780904,57	590874,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,92	
19	6780882,1	590882,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,60	
20	6780869,98	590886,1	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,73	

Eiendom	3411 527/505		
Utskriftsdato	07.01.2026	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

☑ Faresonekart for flom

☑ Støysoner Avinors lufthavner

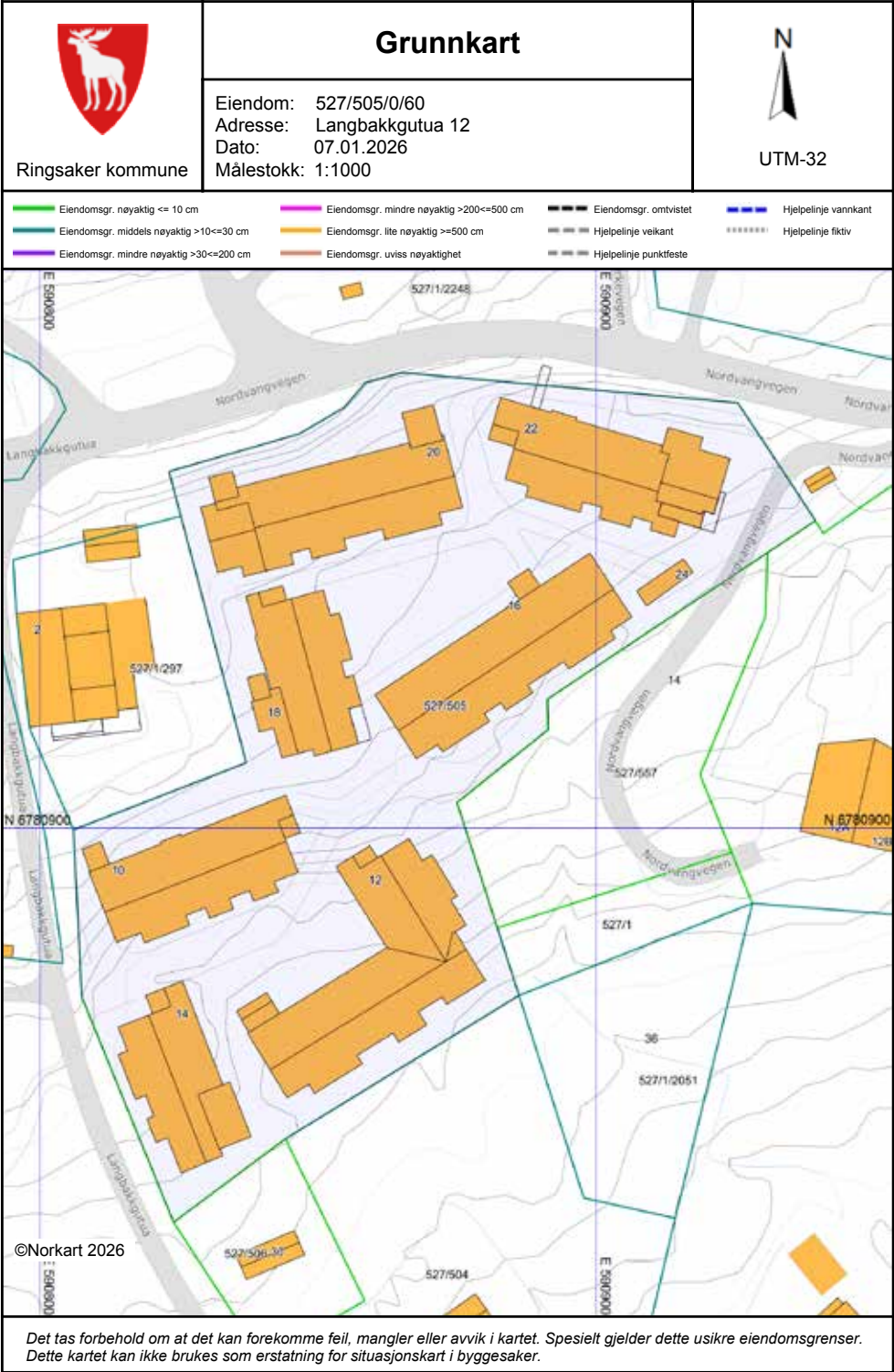
☑ Støysoner for Forsvarets flyplasser

☑ Strategisk støykartlegging veg

☑ Støykartlegging veg etter T-1442

☑ Støysoner for BaneNORs jernbanenett

☑ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442





Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	505	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Langbakkgutua 12, 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	4 878,48 kr
Eiendomsskatt	8 615,00 kr
Feiing	233,00 kr
Renovasjon	2 075,00 kr
Vann	3 926,36 kr
Sum	19 727,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn fyringsanlegg fritidsbolig	0%	1 stk	183.00	1/1	0 %	183,00 kr
Feiing hvert 15.år fritidsbolig	0%	1 stk	50.00	1/1	0 %	50,00 kr
Abonnementsgebyr, avløp fjellet	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 675,20 kr
Abonnementsgebyr, vann fjellet	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 762,77 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	2153900 prom	4.00	1/1	0 %	8 616,00 kr
					Sum	17 286,97 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.

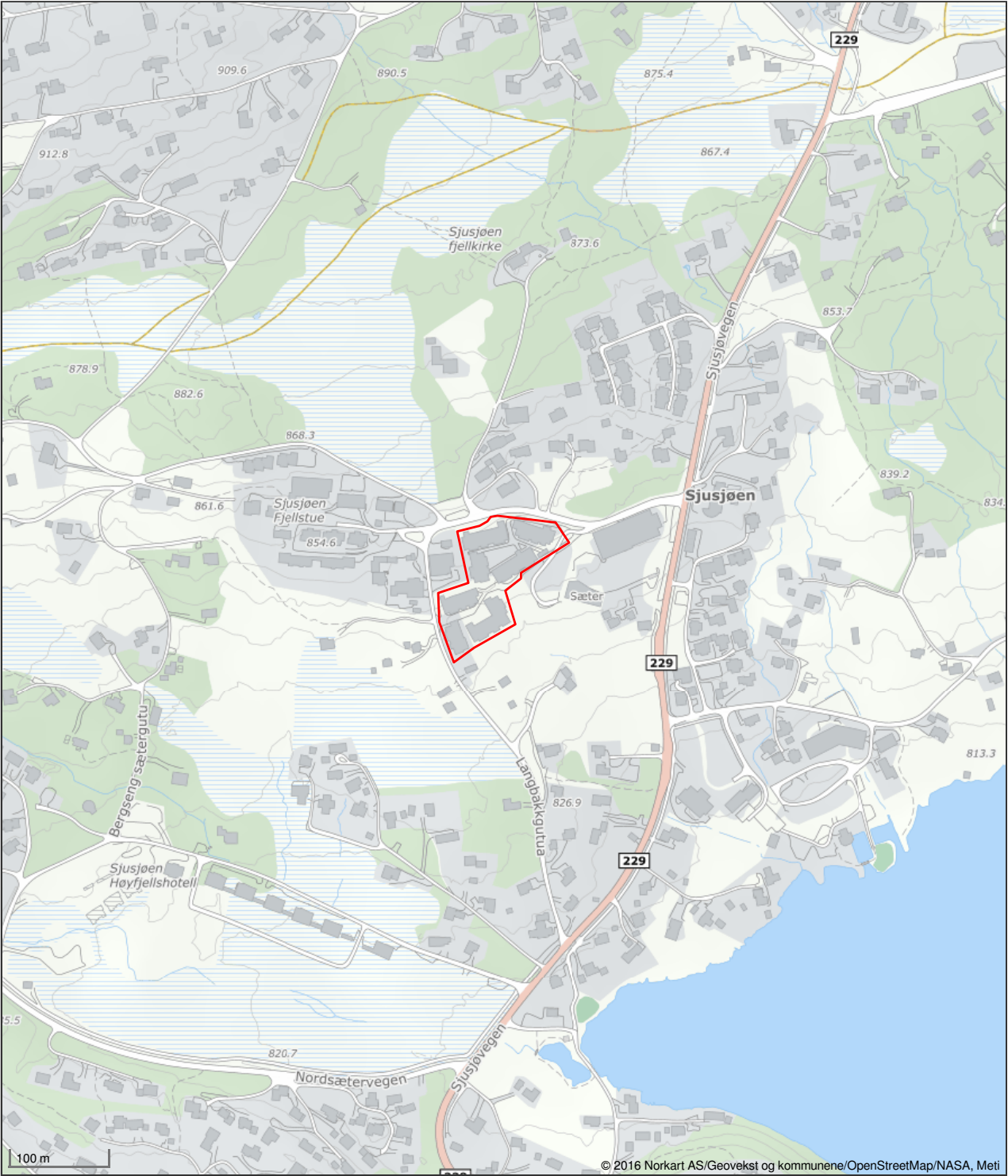
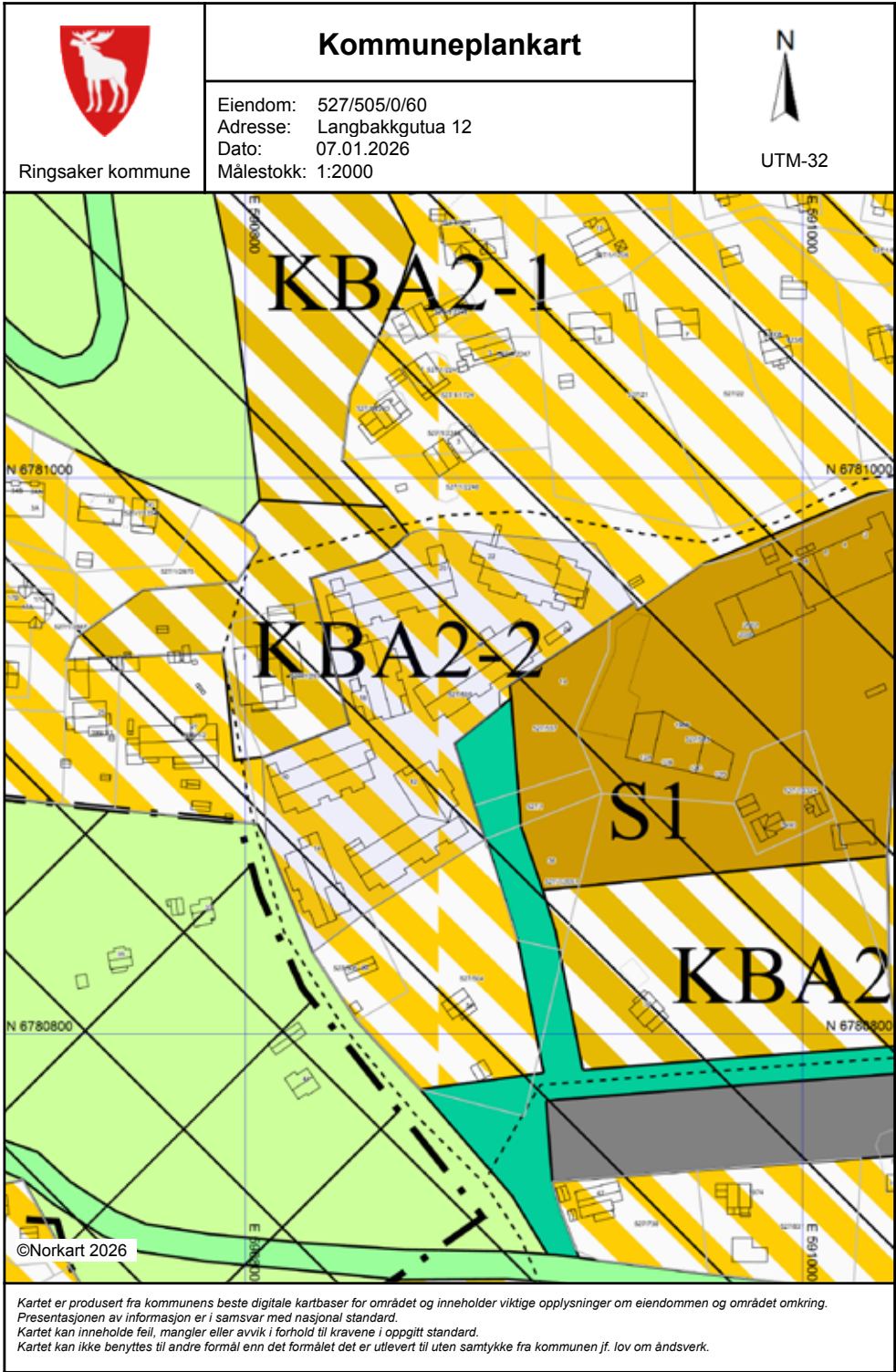
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Oversiktskart for eiendom 3411 - 527/505//



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.

Eiendomsnøkkelen AS
PB 6786 St. Olavs plass
0129 OSLO

Att.: Alf Grønneflåta

Deres ref.: 1-25-0022 Langbakkgutua 12
Vår ref.: 56-5-60

09.01.2026

Seksjon 60 i Sameiet Sjusjøvangen

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Sjusjøvangen
Org.nr.:	924491531
Seksjonsnr.:	60
Forsikringselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	91781868
Eier:	Holt, Andre

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	94 682
Andel formue pr 31.12.2024	12 359

Felleskostnader pr kvartal:

FELLESKOSTNADER	10 552,00
EIDSIVA - BREDBÅND OG	1 416,00
TV	

Totale felleskostnader pr. kvartal: 11 968,00

Sameiet skal beises utvendig og kostnaden for dette arbeidet skal betales som ekstraordinære innbetalinger, i tillegg til ordinære felleskostnader. Det kvartalsvise beløpet for for beising seksjon 60 er 8 536 kr, med oppstart 15.februar 2026. Deretter hver 3. måned og tilsammen 7 fakturaer.

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør.

Langsiktig gjeld:

Sameiet har for tiden ikke fellesgjeld.

Kontaktinformasjon

Styreleder: Frode Aure,
Mobil: 92288234
E-post: sjusjovangen@styremail.no

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Ortofotorapport for eiendom 3411 - 527/505//

Utskriftsdato: 07.01.2026



Beste



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.

2024



2024

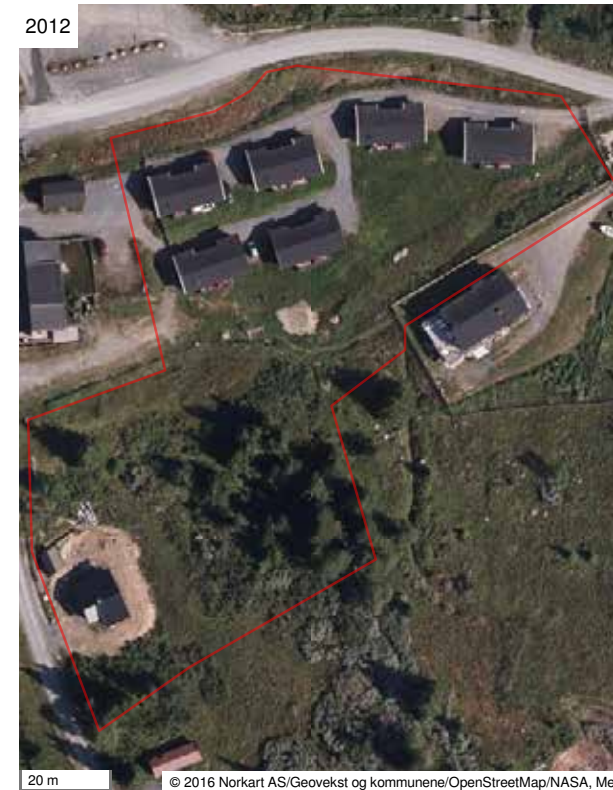


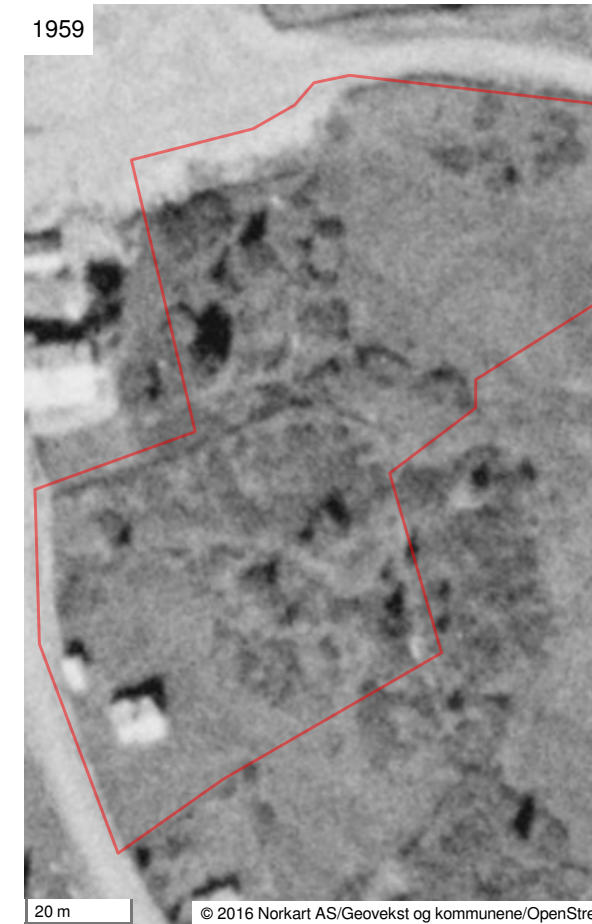
2021



2020









PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR SJUSJØVANGEN

Plan-ID: 2011010585 Datert: 03.02.2017
Arkivsak-ID: 11/7407 Sist revidert: 10.05.2017

Vedtatt av kommunestyret 31.5.2017 Sak 37/17

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å tilrettelegge for utvidelse og oppføring av ny konsentrert fritidsbebyggelse for utleie og salg i leilighetsbygg og utvidelse av sentrumsbebyggelse for fritids- og turistformål / konsentrert fritidsbebyggelse / forretninger / næringsbebyggelse. Det kan søkes bruksendring til helårsbolig.

2. OPPLYSNINGER OG DEFINISJONER

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

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

El-forsyning

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet, for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Definisjoner

PBL: Plan- og bygningsloven
BRA: Bruksareal beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) kap. 5.
BYA: Bebygd areal beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) § kap. 5. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal til biloppstillingsplasser i kjeller/på bakken og terrasser på bakkenivå medregnes ikke i BRA eller BYA.
%-BYA: Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 5. Tillatt bebygd areal angis i % av regulert byggeområde.

3. REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse konsentrert	HK
Energianlegg	AE
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Fritidsbebyggelse konsentrert/fritids- og turistformål/forretninger/næring	HK/FT/F/N
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Gangveg	G
Annen veggrunn/grøntareal	VAG
Grøntstruktur	
Frrområde	GF
Hensynssone	
Flomfare	H320

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 4.1 Rammetillatelse for utbygging kan ikke gis før et forholdsmessig bidrag til etablering av gang- og sykkelveg langs Sjusjøvegen, Fv. 2, på strekningen Benstigen til Storåstoppen, er avtalt.
- 4.2 Gangveg/fortau med tilliggende terreng i område G, skal være ferdigstilt før komplett bebyggelse i område HK/FT/F/N eller HK kan tas i bruk. For HK gjelder det første byggetrinn/tun.
- 4.3 Det kan ikke utstedes ferdigattest i område HK, nedre tun og/eller i område HK/FT/F/N før friområde GF og allment tilgjengelig gangtrasè, gjennom område HK, er gjennomført i samsvar med godkjent utomhusplan.
- 4.4 Rammetillatelse for utbygging kan ikke gis før oppdatert overvannsutredning foreligger.

5. GRAD AV UTNYTTING, UTFORMING OG PLASSERING

- 5.1 Generelt for alle byggeområdene
Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tillates, dersom nødvendige forutsetninger for bruksendring er oppfylt. Det må søkes om bruksendring etter plan- og bygningslovens § 20-1d.
- 5.2 Byggeområde HK
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige bebygd areal, BYA=50%. I område HK kan det tillates mindre bebyggelse for avfallsbod, sportsboder, portaler, carport, sykkelboder og felles renovasjonsordning utenfor byggegrensene.

Mønehøyde skal ikke overstige plankartets angitte kotehøyder, unntatt i ett tilfelle: I delområde med regulert høyde kote +861 kan ¼ av bebyggelsen ha maksimal kotehøyde +863. Høyde på ringmur skal normalt ikke overstige 50 cm over bearbeidet terreng. Takvinkel på saltak skal være mellom 15 og 22 grader. Annen takform tillates på mindre deler av prosjektet som markering av deler av bebyggelsen, inngangsparti eller tilsvarende.

- 5.3 Energianlegg AE
I område AE kan oppføres nettstasjoner for elforsyning.

- 5.4 Byggeområde HK/FT/F/N
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige bebygd areal, BYA=50%. Mønehøyde skal ikke overstige plankartets angitte kotehøyder. Høyde på ringmur skal normalt ikke overstige 50 cm over bearbeidet terreng.

6. UTEOPPHOLDSAREALER, FRIOMRÅDE OG VEGETASJON

Det kreves felles leke- og oppholdsareal på minst 150 m² for hvert av delområdene/tunene innenfor planområdet. Disse lekeområdene skal tilknyttes friområde GF i form av gangforbindelser.

Frrområde GF skal sikre barn og unge en akebakke og lignende, for mangfoldig aktivitet. Frrområdet skal være felles for boliger i område HK og HK/FT/F/N.

7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Gangveger og annen veggrunn VAG

Gangveg G skal være et privat veganlegg, men være åpen for allmen ferdsel. I gangvegarealet skal det tilrettelegges for gangveg eller fortau i minst to meters bredde. På annen veggrunn skal det gjøres terrengtilpasning til sidearealer og terrenget skal fortrinnsvis opparbeides som grønt areal . Støttemurer med menneskelige dimensjoner kan tillates. De to formålene kan justeres innbyrdes.

- I område HK skal veg fra avkjørsel Nordvangvegen til avkjørsel Langbakkgutua være gjennomgående og allment tilgjengelig for gående.

8.

Avkjørsel

Avkjørselspilene angir antall tillatte avkjørsler. Nøyaktig plassering av avkjørslene tilpasses samlet situasjonsplan jf. pkt 11.2.

9.

PARKERING

Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer og hovedsakelig under bakken. Det skal avsettes 1 parkeringsplass per boenhet i underjordisk parkeringsanlegg og 0.25 parkeringsplass per boenhet for gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal avsettes til forflytningshemmede. Renovasjon med kildesortering skal organiseres pr delområde i tilknytning til avkjørsel og/eller parkeringskjeller.

10.

LANDSKAP OG ARKITEKTUR

10.1 Ny bebyggelse skal tilpasses landskap og terreng. Bebyggelsen må plasseres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljøet. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø.

Alle bygninger skal oppføres på ringmur eller plate på mark. Terrasser og uteplasser skal avtrappes etter terreng og skal være på bakkenivå. Fordeling av strøm skal skje i jordkabel.

Utvendig kledning på vegger skal være i tre og/eller naturstein. Hovedfarge på bebyggelsen, inklusive uthus, rekkverk og vindskier, skal være mørkere naturfarger. Taktekking skal ha en mørkere, matt overflate. Omramming rundt vinduer, dører og skodder kan ha en annen farge som harmonerer med hovedfargen.

Eventuelt utelys skal være dempet og i hovedsak rettet ned mot terreng, gangareal, inn mot bygg og etter gjennomarbeidet plan. Utendørs radio- og tv-antenner og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Det tillates oppført flaggstang, som felles tiltak etter gjennomarbeidet plan.

10.2 Skjæring/fylling på inntil 4 meter høyde/dybde tillates i henhold til gjennomarbeidet utomhusplan. Skjæring og fylling må ikke overskride tomtegrense og skal istandsettes med opprinnelig topplag. Det tillates oppført støttemur på inntil 4 meter høyde i overgang mellom forskjellige nivåer i terrenget.

Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen skal bevares slik at tomtene og arealene for øvrig får mest mulig naturtomt-preg. Der vegetasjon fjernes skal det plantes stedegen vegetasjon på egnede arealer/steder på en måte og i en grad som er naturlig for området.

Veger og parkeringsplasser skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Det tillates ikke å benytte arealer på tomten til lagring av motorkjøretøy, campingvogner og lignende.

All lagring og mellomlagring av overskuddsmasser skal skje innenfor tomtegrensen eller på henviste massedeponeringsområder utenfor planområdet.

10.3 Det kan etableres gjerde rundt planområdet. Gjerde kan utføres som skigardsgjerde i henhold til gammel tradisjon rundt gamle seterløkker som tilpasses delområder, turstier og skiløyper.

11.

HENSYNSSONE

Flomfare.
Tiltak innenfor hensynssonen skal ha sikkerhet mot flom jf Teknisk forskrift.

12.

SAMLET SITUASJONSPLAN OG TERRENGPROFILER

12.1 Sammen med søknader etter PBL § 20-1 skal det legges fram situasjonsplan og 2 terrengprofiler samlet for hele det aktuelle arealformålet.

12.2 Samlet situasjonsplan skal vise:
 - byggeområdets avgrensning, tomtedeling, byggegrenser, eventuelt frisiktlinjer,
 - bilarealer: adkomstveg, biloppstillingsplasser og renovasjonsløsning
 - arealer for gående/syklende og fellesarealer; herunder leke- og oppholdsareal og allment tilgjengelig gangtrasè gjennom området
 - eksisterende og nye terrengkoter med høydetall og eventuelle støttemurer
 - terrengtilpasning til tilstøtende eiendommer
 - husplassering – ytre mål på huset, avstand til nabogrenser og vegmidte, angivelse av koordinater på hushjørner og kotehøyde på gulv i første etasje
 - BRA/BYA for summen av ny og eventuelt eksisterende bebyggelse
 - Overvannshåndtering
 - Ny vegetasjon og standard på grønne, blå og grå arealer
 - Areal for snøopplag
 - Gjerdeplassering og høyde
 - Sol- og skyggeforhold
 - Belysning
 - Plassering av trafo

12.3 Terrengprofiler skal:
 - vise terrenghøyder som høyde over havet
 - vise både eksisterende og nytt terreng og bebyggelse
 - legges i fasadelinjer der terrenget gir størst utfordringerKommunen kan kreve flere terrengprofiler.

12.4 Plan for overvannshåndtering:
I søknad etter § 20-1 skal det redegjøres for håndtering av overvann og i nødvendig omfang, overvann fra tilstøtende områder. Tilførsel av overvann til det offentlige avløpsnettet skal minimeres. Overvannsmengde til offentlig nett skal beregnes og inngå i søknaden. Eventuelt åpent overvann skal utnyttes som en ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel.

7.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 eller senere utgaver som erstatter det.

4

123



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	505	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Langbakkgutua 12, 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
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	22.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/8620/Vedlegg%203%20Bestemmelser_221025.pdf
Delarealer	Delareal 10 044 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn KBA2
	Delareal 10 044 m ² BestemmelseOmrådenavn 10.3 Bestemmelsesområde Ringsakerfjellet KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 10 044 m ² KPHensynsonenavn H110 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016090887
Navn	SJUSJØVANGEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/1552/887_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 9 690 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Feltnavn HK
	Delareal 142 m ² Formål Friområde Feltnavn Friområde
	Delareal 6 107 m ² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delarealer	Delareal 89 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn Annen veggrunn - grø
	Delareal 6 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn Gangveg

Id	1998082610481
Navn	SJUSJØEN, REGULERINGSPLAN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/2740/481_Bestemmelser.pdf

Sameiet Sjusjøvangen

Protokoll fra Ordinært Årsmøte 2025

Tid: **Mandag 19. mai 2025 (Møtet gjennomføres digitalt via Teams)**



1. Konstituering

- Innkalling og sakliste ble godkjent.
- Frode Aure ble valgt som møteleder
- Karianne Svalund Bergseng ble valgt som referent
- Registrering. Tilstede var seksjonseiere som representerte 34 seksjoner. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng.
- Bjørn Trygve Grydeland og Rolf Bakken ble valgt til å underskrive protokollen

2. Årsberetning for 2024

Vedtak: Tatt til orientering

3. Årsregnskap og revisjon for 2024

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtak: Styret får 80 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av beløpet.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagt powerpoint presentasjon vedrørende. Fellesutgiftene pr. dags dato er 30 kr pr m2. Etter en gjennomgang av budsjettet for 2025 foreslår styret å øke denne til 33,5 kr pr m2 pr måned.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett ble vedtatt. Felleskostnadene øker til 33,5 kr. pr m2 per måned fra 1.januar 2025. Økning i felleskostnader for perioden 1.januar – 30.juni 2025 vil bli etterfakturert.

6. Innkomne saker / saker fra styret

Orienteringssaker fra styret

Se vedlagt powerpoint presentasjon for utfyllende informasjon om orienteringssakene.

- Status reklamasjoner ovenfor utbygger**

Styret orienterte om reklamasjonssaken mot utbygger Prima Sjusjøen Utvikling AS.

Styret har fulgt opp rapport fra BER i forhold til støy fra takene. Undersøkelser med Plannja viser at taket mest sannsynlig kan utbedres med ettermontering av en dempelist. Styret har fremmet krav til utbygger om at reklamasjonene utbedres.

Styret har møtt opp i forliksrådet to ganger hvor utbygger ikke møtte. Det ble avsagt fraværdsdom i saken den 28.august 2024 hvor Sameiet fikk medhold i sine krav. Den 2.mai

2025 ble det avholdt utleggsforretning hvor sameiet fikk sikret kravet sitt i en leilighet i sameiet som fortsatt eies av Utbygger.

Styret har også varslet garantisten til Utbygger med krav om dekning under bustadoppføringsgarantien dersom utbygger skulle gå konkurs eller på annen måte ikke dekker kravene til sameiet. Styret har dialog med Unihouse som del av kartleggingen om prosjekteringsunderlag, berettigelsen av mangelspunkter, hvilke forhold som Utbygger har videreført til Unihouse, hva som er avtalt mellom Utbygger og Unihouse osv.

Styret fortsetter å arbeide videre i saken for å finne hensiktsmessige løsninger på reklamasjonssakene.

Vedtak: Tatt til orientering.

- Rapport fra utekomiteen.**

Utekomiteen orienterte om planer for uteområdet. Ønsker å bruke Roundup på veier, stier og steinfylling hvor det vokser ugress. Gress rundt byggene, samt utenfor terrassene på bakkeplan skal holdes nede. Ønsker å gå til anskaffelse av to sittegrupper. Ønske om å omarbeide området mellom bygg 5 og 7 til blant annet ball-lek m.m. Ønske om å gjøre skråningen mellom bygg 5 og 6 finere, samt oppgradere gangveien. Styreleder oppfordret alle til å stille opp på dugnader.

Vedtak: Tatt til orientering.

- Plan for maling av bygningsmassen**

Det er behov for å beise byggene. Styret har hatt befaring med 11 leverandører og fått 3 tilbud. Ønsket oppstart er våren 2026. Prosjektet vil bli kostbart og styret vil arbeide med å legge en plan for både arbeidet og finansiering av prosjektet.

Vedtak: Tatt til orientering.

7. Valg av nytt styre

Styreleder:	Frode Aure	Valgt for 2 år i 2024, ikke på valg
Styremedlem:	Aage Hagen	Gjenvalgt (valgt for 2 år)
Styremedlem:	Bjørn Arne Gundersen	Gjenvalgt (valgt for 2 år)
Styremedlem:	Pål Nedregotten	Valgt for 2 år i 2024, ikke på valg
Styremedlem:	Margrethe D Arcy Shepherd	Valgt for 2 år i 2024, ikke på valg
Varmedlem:	Svein Wie	Valgt for 2 år i 2024, ikke på valg

Revisorgruppen Drammen AS er valgt til revisor.

Valgkomite:	Peter Mellbye	Gjenvalgt (valgt for 2 år)
Valgkomite:	Gro Østmoe Granholt	Valgt for to 2 år i 2024, ikke på valg
Valgkomite:	Bente Myrvold	Valgt for to 2 år i 2024, ikke på valg

Årsmøtet ble hevet kl. 20.20

Frode Aure Bjørn Trygve Grydeland Rolf Bakken

Møteleder protokollvitne protokollvitne



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	505	Festenr.		Seksjonsnr.	60
Adresse	Langbakkgutua 12, 2612 SJUSJØEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

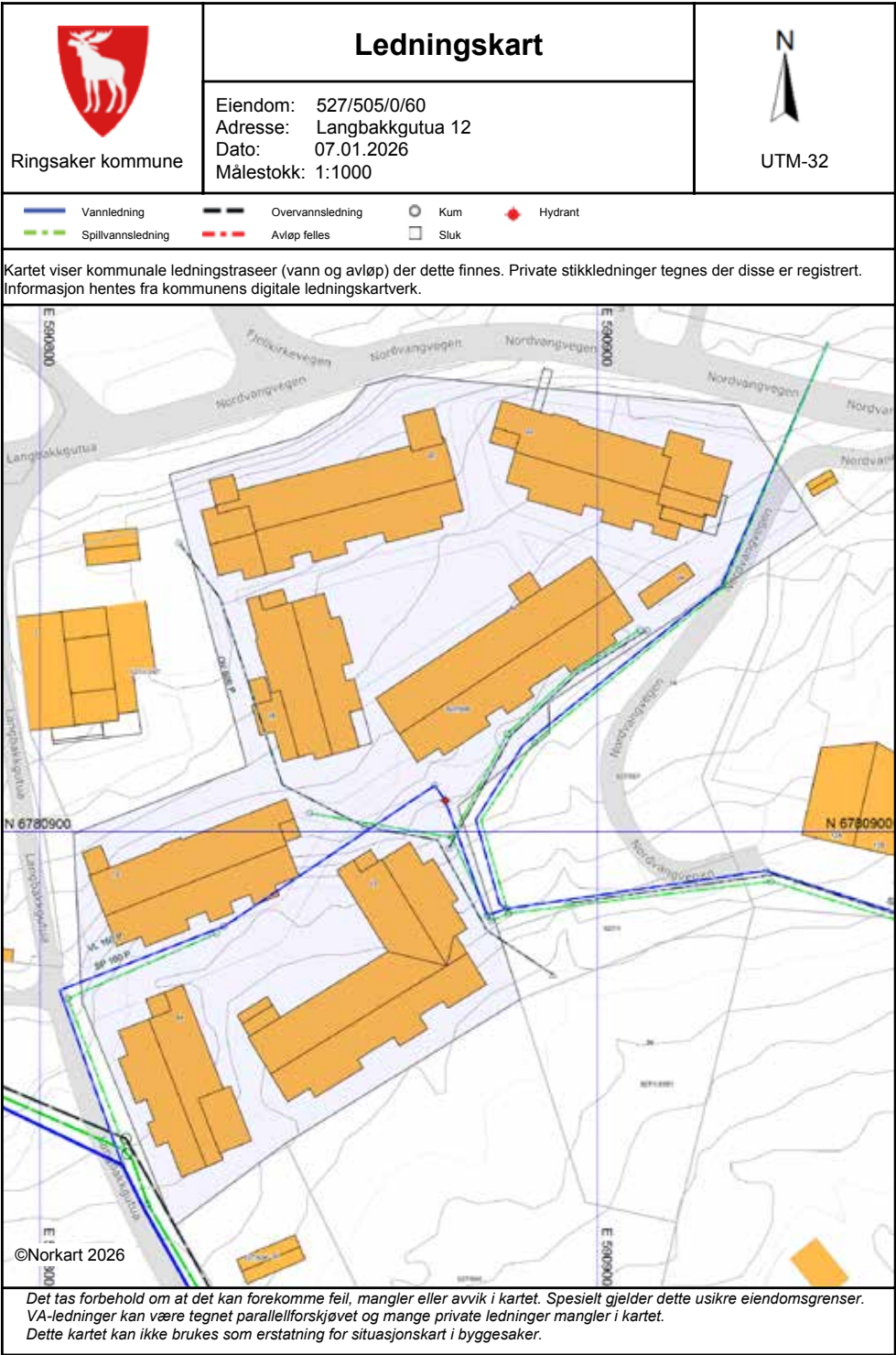
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5988420013	5619	29.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	193

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 07.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	527	Bruksnr.	505	Festenr.		Seksjonsnr.	60
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	6245702174	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300672202	Bruksenhetsnummer	H0203
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Langbakkgutua 12, 2612 SJUSJØEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Vision Line	Visionline s40-3dv

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.06.2025	Fritid - Tilsyn	19.06.2025	Fritid - Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: Vision Line. Modell: Visionline s40-3dv
Beskrivelse	Ikke tilfredstilende feiemuligheterfor av røykerør.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: 1. Type: Stål. Produsent: VL Produksjon AS. Modell: VisionLine Safety-Vent/Air. ø150
Beskrivelse	Luka sitter fast.

Informasjon for bruksenhetId 6245702174

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Vedlegg 10

Festekontrakt

Innsenders navn (rekvirent):		☐ Kontrakten gjelder framlesse	
Adresse:		Plass for tinglysingsstempel	
Postnummer	Poststed:		
Fødselsnr./Org nr.	Ref.nr.		

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr.	Kommunenavn	527	1	1863
0412	Ringsaker	og 527/1/2854, 527/1/2902 og 527/505		
og andel av 527/504, 527/1/1591 iht kart vedlagt				
Bestemmelse:		Tomteareal:		
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg		10.100 m2		
Hva skal grunnen brukes til:		Tomteverdi:		
☐ Bolig- ☒ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ L. Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet		NOK 26.000.000,-		

2. Bortfester av		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	100%
989 705 369	Pihl AS	

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	100%
917 533 377	Sjusjøen Prima Utvikling AS	

4. Festeavgift pr. år
kr 440.000,-

5. Festetid
Antall år
Evigvarende
Regnet fra - dato
8. desember 2016

6. Panterett for festeavgiften
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter.

7. Supplerende tekst.
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
24.11.2017	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Kartverket - rev 11/14	Festekontrakt	Side 1 av 3

8. Bakgrunn og formål

Bortfester er eier av Festetomten. Festetomten er regulert til fritidsbebyggelse og skal benyttes i samsvar med dette reguleringsformålet.

Fester har allerede festerett til store deler av Festetomten. Dette ved festeforhold for 527/1/1863, 527/1/2854, 527/1/2902 og 527/505. Festeforholdet omfatter i tillegg andel av 527/504 og 527/1/1591. Hele festetomten fremgår av kartskisse vedlagt festekontrakten. Tidligere festekontrakter for Festetomten blir gjennom denne avtalen slettet, og vilkårene for festeforholdet til Festetomten reguleres dermed utelukkende av nærværende festekontrakt. Fester har til hensikt å videreutvikle Festetomten, herunder rive eksisterende bebyggelse for å bygge ny fritidsbebyggelse for salg. Hva gjelder 527/1/1591 disponerer Fester huset/bebyggelsen på eiendommen. Fester avgjør om og eventuelt når riving av bygningsmassen på 527/1/1591 skal finne sted.

9. Festetomten/tomteverdi

1. Festekontrakten gir Fester rett til å benytte Festetomten i samsvar med reguleringsformålet til enhver tid. Festetomten fremgår av tinglyst matrikkelbrev og har et areal på 10,1 daa.
2. Bortfester innestår for at Festetomten er fri for heftelser utover de som fremgår av grunnboksutskriften og som gjelder feste.
3. Festekontrakten skal tinglyses på Festetomten. Bortfester og Fester vil begge medvirke til at slik tinglysing kan finne sted straks nødvendig matrikulering har funnet sted.
4. Festetomtens samlede verdi er satt til NOK 26 millioner.

10. Festetid

- 10.1. Festetiden regnes fra 8. desember 2016 og er evigvarende.
- 10.2. Festekontrakten er uoppsigelig for bortfester i festetiden. Dette er ikke til hinder for at bestemmelsen i lov om tomtefeste kap. V om mislighold og misligholdsvirkninger samt denne avtales sanksjonsbestemmelser kan komme til anvendelse.

11. Festeavgift

- 11.1 Årlig festeavgift avhenger av totalt antall leiligheter/boenheter som Festetomten bebygges med. Ved beregningen av årlig festeavgift for Festetomten legges til grunn en festeavgift stor NOK 5.500,-, tillegg KPI-regulering etter pkt. 11.6 nedenfor, pr leilighet/boenhet på totalt inntil 80 m2 BRA. Festeavgift for leiligheter/boenheter større enn 80 m2 BRA økes forholdsmessig – basert på

FF

- 2 -

MN

80m2 BRA og faktisk areal BRA. Dersom en leilighet/boenhet er på 120 m2 BRA, øktes årlig festeavgift for denne enheten fra NOK 5.500,- til NOK 8.250,-.

Dersom det som planlagt bygges ut 80 leiligheter/boenheter under 80 m2 BRA på Festetomten utgjør årlig festeavgift NOK 440.000,- (tillagt KPI-regulering). I perioden mens Festetomten er under utbygging kan bortfester ikke innkreve høyere festeavgift enn det som fremgår av punkt 11.2 og 11.3 nedenfor.

11.2 Fra og med festetidens oppstart den 8. desember 2016 kan bortfester innkreve et beløp i årlig festeavgift stort NOK 42.260,- (heretter kalt Utgangsleien).

11.3 På det tidspunkt Festetomten er videreutviklet og det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye leiligheter/boenheter, kan bortfester innkreve en samlet festeavgift beregnet slik:

- NOK 5.500,-, tillagt KPI-regulering etter pkt 11.6, pr. år for hver leilighet/boenhet inntil 80 m2 BRA, med forholdsmessig økning av festeavgiften basert på areal for eventuelle leiligheter/boenheter som overstiger 80 m2 BRA.

Ovenstående gjelder også for leiligheter/hytter som benyttes i næring i form av utleie.

- Årlig festeavgift som kan innkreves i henhold til ovenstående beregningsprinsipp skal betales basert på antall leiligheter/boenheter det er gitt brukstillatelse/ferdigattest for pr 1. juli det aktuelle år. I utviklingsfasen, definert som den periode da Festetomten er under utbygging, skal det skje etteroppgjør av festeavgift for det aktuelle år, pr forfallstidspunkt for forskuddsleie det påfølgende år, som omfatter de leiligheter/boenheter som det ble gitt brukstillatelse/ferdigattest for før 1. juli det aktuelle år.

- Festeavgiften som kan innkreves av bortfester etter dette punkt skal under ingen omstendighet være lavere enn Utgangsleien etter punkt 11.2 med tillegg av KPI-regulering etter punkt 11.6 nedenfor.

11.4 Dersom framtidig utvikling av Festetomten innebærer oppdeling av tomteområdet skal avtalt årlig festeavgift fordeles mellom deltomtene. Det skal da inngås tilleggsavtaler, eller nye selvstendige festeavtaler dersom bortfester krever det, som angir hvor stor del av festeavgiften som faller på den enkelte deltomt. Tilleggsavtaler/ nye avtaler skal inngås på like vilkår med nærværende avtale.

Dersom framtidig utvikling av Festetomten innebærer seksjonering skal avgift betales samlet for hvert enkelt seksjonssameie. Det skal inntas bestemmelse i det enkelte seksjonssameiets vedtekter at festeavgiften skal betales som én fellesutgift fra sameiet.

11.5 Dersom gjeldende merverdiavgiftslovgivning eller senere lovgivning som avløser denne endres slik at festeavgiften blir avgiftsbelagt, vil Fester måtte betale den pålagte avgift som tillegg til den ovenfor avtalte festeavgift.

FF

MN

11.6 Bortfester kan kreve avtalt festeavgift i punkt 11, samt utgangsleie og den beregnede leie som kan innkreves i henhold til punkt 11.2 og 11.3, regulert i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI-regulering) pr. 1.1. hvert år, første gang pr. 1.1.2018. Basis for reguleringen er indeks pr. november 2016 og regulering skal skje i forhold til indeks pr. november i året forut for det år reguleringen gjøres gjeldende for.

11.7 Festeavgiften skal betales forskuddsvis for hvert år hver 2. januar, dog slik at avgiften for perioden 8. desember 2016 til 31.12.2017 betales straks nærværende kontrakt er inngått. Det tas hensyn til avgift som allerede måtte være betalt for perioden fra 8. desember 2016 for de tidligere festeforhold som er nevnt i punkt 8.

Festeavgiften skal betales med befriende virkning til konto slik som skriftlig anvist av Bortfester.

I utviklingsperioden skal det i tillegg foretas etterberegning av festeavgift for leiligheter/boenheter utviklet i løpet av året, se pkt.11.3.

11.8 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i lov av 17.12.1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven) eller annen lov som avløser denne.

11.9 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, jf. lov av 20.12.1996 nr. 106 (tomtefesteloven) § 14, 2. ledd, jf. lov av 26.6.1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 7-2 e, og kan tvangsinnføres uten rettskraftig dom.

11.10 Bortfester har panterett i Festekontrakten og de bygninger og anlegg m.v. som blir oppført på Festetomten for inntil 3 års festeavgift, jf. lov av 20.12.1996 nr. 106 (tomtefesteloven) § 14. Slik panterett har prioritet foran alle andre heftelser i Festetomten.

11.11 I tillegg til festeavgiften skal alle offentlige skatter og avgifter (herunder eiendomsskatt, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og kostnader vedr. fradeling av tomten) vedr. Festetomten betales fullt ut av Fester. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til offentlige skatter og avgifter, skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

12. Festers rådighet over Festetomten

12.1. Fester skal ha rett til å dele Festetomten i flere deltomter. Fester skal også ha rett til å seksjonere Festetomten eller den enkelte deltomt. Bortfester forplikter seg til, som hjemmelshaver til grunnen, å signere begjæringer om deling og seksjonering i denne forbindelse. Bortfester kan i alle tilfelle stille som vilkår for tillatelse til fradeling og/eller seksjonering at det inngås nye selvstendige festeavtaler på like vilkår som i denne avtale med eksisterende og/eller nye parter på festerensiden.

12.2. Ved oppdeling i flere deltomter og ved seksjonering vil nærværende Festekontrakt gjelde også for de etablerte deltomter og seksjoner, med mindre

FF

MN

Bortfester krever at Festekontrakten helt eller delvis avløses av nye selvstendige festeavtaler basert på like vilkår som i denne avtale.

- 12.3. Ved seksjonering plikter Fester å sørge for at seksjonssameiet overfor Bortfester tiltrer som part i festeavtalen, slik at seksjonssameiet blir forpliktet og berettiget basert på festeavtalens vilkår.
- 12.4. Fester må ikke utøve sin rådighet over Festetomten på en slik måte at det blir unødig til skade eller ulempe for omgivelsene.
- 12.5. Ved eventuell deling av Festetomten plikter Fester å sørge for at alle festere av egne deltomter (enkelpersoner eller seksjonssameier) blir forpliktet til å delta i organisering og drift av arealer innen Festetomten som vil være til felles bruk. Dette gjelder atkomst og parkeringsarealer samt arealer som i reguleringsplanen er avsatt til grøntarealer. Forpliktelsen innebærer blant annet plikt til årlig økonomisk bidrag til drift og vedlikehold. Forpliktelsen gjelder for arealer som må anses å være til felles bruk, uavhengig om arealene inngår i en deltomt eller framstår som egen matrikulert tomt.
- 12.6. Fester har ikke uten skriftlig forutgående samtykke rett til å overdra hele eller deler av festeforholdet før det er utbygd, herunder ikke utbygde seksjoner, til andre utbyggere. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykke til overdragelse kreves ikke ved normal omsetning av festeforhold for nybygde enheter, samt ved senere overdragelser, men Bortfester skal varsles om nye festere (gjelder ikke nye seksjonseiere da Fester her fortsatt vil være seksjonssameiet). Ved delvis(e) overdragelse(r) av festeforholdet skal det inngås nye selvstendige festeavtaler med eksisterende og/eller nye parter på festerens side basert på vilkårene i denne avtale dersom Bortfester krever det. Fremfeste, helt eller delvis, krever Bortfester skriftlige forhåndssamtykke som kan nektes på fritt grunnlag.
- 12.7. Fester har rett til å pantsette Festekontrakten med påstående bebyggelse med prioritet etter Bortfesterens pant for 3 års festeavgift.
- 12.8. Fester har rett til etter Bortfester skriftlige samtykke å stifte særlige råderetter (servitutter m.v.) for andre over Festetomten som med hensyn til bruksmåte, omfang og tidsavgrensning ligger innenfor den rådighet Fester selv har. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

13. Festers plikter knyttet til utbyggingen av Festetomten

- 13.1. Fester dekker alle tomteknader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette knader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Festetomten.
- 13.2. Fester forplikter seg til å knytte all ny bebyggelse til det kommunale VA-anlegg på Sjusjøen. Bortfester har ingen forpliktelser eller ansvar vedrørende Festetomtens tilknytning til strøm og kommunalt VA-anlegg.

.....

MN

- 13.3. Ved utbygging av Festetomten forplikter Fester seg til å betale til Bortfester et anleggsbidrag på NOK 25 000 inkl. merverdiavgift pr. boenhet som etableres relatert til Bortfesterens knader ved å etablere VA-ledning Moelv-Sjusjøen. Anleggsbidraget kommer i tillegg til kommunale påkoblingsavgifter.

Anleggsbidraget skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI-regulering) pr. 1.1. hvert år, første gang pr. 1.1.2018. Basis for reguleringen er indeks pr. november 2016 og regulering skal skje i forhold til indeks pr. november i året forut for det år reguleringen gjøres gjeldende for.

Anleggsbidraget forfaller til betaling straks det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den enkelte boenhet.

- 13.4. Ved utbygging av festearealet forplikter Fester seg til å betale til Bortfester et anleggsbidrag på NOK 25 000 inkl. merverdiavgift pr. boenhet som etableres relatert til Bortfesterens knader ved å etablere G/S-vegnett på Sjusjøen.

Anleggsbidraget skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI-regulering) pr. 1.1. hvert år, første gang pr. 1.1.2018. Basis for reguleringen er indeks pr. november 2016 og regulering skal skje i forhold til indeks pr. november i året forut for det år reguleringen gjøres gjeldende for.

Anleggsbidraget forfaller til betaling straks det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den enkelte boenhet.

14. Adkomst til Festetomten

- 14.1. Fester har adkomstrekk til Festetomten via allerede etablerte fellesveger i området. Fester plikter å delta på like vilkår i nødvendig vedlikehold av disse fellesveger. Festerens plikt er her dekket inn av serviceavgift omhandlet i pkt. 15.8.
- 14.2. Forutsatt at Fester bærer alle knader, har Fester i tillegg rett til å etablere de to adkomster til Festetomten, over Bortfesterens eiendom, som er avmerket på vedlagte kart. Prosjektert løsning for adkomstene skal skriftlig godkjennes av Bortfester før utførelse. Fester bærer alle knader knyttet til fremtidig vedlikehold.

14.3.

15. Særlige bestemmelser

- 15.1. Festekontrakten gir ikke Fester noen rettigheter over Bortfesterens gjenværende eiendommer bortsett fra det som særskilt måtte være avtalt.
- 15.2. Bortfester kan ikke i rollen som bortfester nekte Fester å fremme forslag til ny reguleringsplan/forslag til reguleringsendring. Dette er likevel ikke til hinder for at

.....

MN

Bortfester fritt kan gi sine merknader til myndighetene i forbindelse med reguleringsarbeidet.

- 15.3. Det skal etableres et tilfredsstillende antall parkeringsplasser på Festetomten til bruk for brukerne av den bebyggelse som er og blir etablert på eiendommen. Det forutsettes at kommunale krav til parkering vil gi tilfredsstillende antall parkeringsplasser.
- 15.4. Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Festetomten, herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring som må gjøres på Festetomten.
- 15.5. Av hensyn til områdets kvalitet plikter Fester å holde bebyggelsen og Festetomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for eiendommene. Fester skal sørge for godt vedlikehold av bygningsmassen.
- 15.6. Ved valg av farger og materialbruk til bygningene på Festetomten skal Fester sørge for at bygningene gis en avdempet virkning i omgivelsene.
- 15.7. Den enkelte sameier i det eller de seksjonssameier som eventuelt opprettes kan ikke fremme krav om innløsning eller oppsigelse. Slike spørsmål må behandles i sameiets fellesorganer. Det skal inntas bestemmelse i det enkelte seksjonssameiets vedtekter om at den enkelte sameier/seksjonseier ikke kan fremme krav om innløsning av festetomt, eller oppsigelse av festeforhold.
- 15.8. Hver leilighet/boenhet på Festetomten skal i tillegg til festeavgift betale en serviceavgift til Bortfester på NOK 1 500,- pr. år. Med boenhet menes her leilighet og hytte uavhengig om leiligheten/hytta brukes av eier selv eller utleies. Dette gjelder også de enheter som er på tomten ved avtaleinngåelsen, hvis disse blir en del av ferdig utviklet tomt.

Serviceavgiften går til vedlikehold og drift av infrastruktur samt bidrag til etablering, drift og vedlikehold av løyper, stier m.m. Serviceavgiften dekker ikke snøbrøyting på og inn til Festetomten.

For seksjonerte boenheter skal serviceavgiften innbetales av seksjonseierne som fellesutgift i seksjonssameiet. Seksjonssameiet betaler samlet avgift til Bortfester sammen med festeavgiften, jf. pkt. 11.7. foran.

Serviceavgift betales fra samme tidspunkt som beregnet festeavgift etter punkt 11.7. KPI-regulering av serviceavgiften skjer som for festeavgift, jf. pkt. 11.6.

17. Forholdet til tomtefesteloven

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

FF

- 7 -

MW

18. Tvister

Eventuelle tvister som måtte utspringe av Festekontrakten skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom en minnelig løsning ikke oppnås, skal saken løses av de alminnelige domstoler. Festetomtens hjernting vedtas som verneting.

19. Underskrift

Fstekontrakten er undertegnet i 3 – tre – likelydende eksemplarer hvorav Bortfester og Fester får hvert sitt og ett eksemplar tinglyses.

Sjusjøen den 27. november, 2017.

For Pihl AS

FF

For Sjusjøen Utvikling AS

Martin Nilsson

FF

- 8 -

BUDSKJEMA

Langbakkgutua 12

Adresse: Langbakkgutua 12, H0203, 2612 Sjusjøen

Kontaktperson: Ulf Johansson
Tlf: 936 67 333
Epost: ulf@eiendomsnokkelen.no

Undertegnede 1: _____ Fpnr.: _____
Undertegnede 2: _____ Fpnr.: _____
Adresse: _____ Postnr.sted: _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindene bud stort, kr _____ kroner _____
På overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger

FINANSIERINGSPLAN:

Långiver: _____ Kontaktperson: _____
_____ Tlf: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____

KRYSS AV HER, DEROSM DU ØNSKER

- ☐ En uforbindtlig prisvurdering på nåværende bolig.
☐ Et uforbindtlig tilbud på boligkjøperforsikring

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den ____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert _____. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindene for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato _____ Budgivers underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM EIENDOMSNOKKELLEN FORMIDLER:

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke ”glipper” i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler per epost, faks- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i budskjemaet og i salgsoppgaven.
- Det første budet skal inngis på Eiendomsnøkkelens budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller epost.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

For øvrig vises det til ”Bransjenorm for budgivning” på Eiendomsnøkkelens budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

eiendomsnokkelen

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no