



aktiv.

Nedre Knulmyrvei 6, 2440 ENGERDAL

Nydelig og unikt hyttetun med skjernet beliggenhet, fine solforhold og flott utsikt! Hytte og 2 anneks - totalt 111 kvm.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 78 750,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Selger: Truls Erik Gustavsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 59/111 kvm
Tomtstr.: 1013.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 346
Oppdragsnr.: 1211250075

Din nye fritidseiendom?

Velkommen til nydelige Engerdal, og denne unike og eventyrlige fritidseiendommen i Nedre Knulmyrvei 6!

Ditt nye fristed? Denne flotte eiendommen er unik med sin usjenerte beliggenhet og eventyrlige utsyn. Hovedhytta består av 3 soverom, en hyggelig stue og bad/wc. I tilknytning til hovedhytta finner du en romslige badstue og et «relax-rom» samt en isolert bod til oppbevaring av mat såvel som bekledning. Hovedhytta er omgitt av flere usjenerte uteplasser med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Du finner blant annet 2 store terrassearealer i ulike nivåer - en overbygd terrasse med grillplass og en stor vestvendt terrasse med fritt utsyn mot et av innlandets vakreste fjell, Kvitvorda. Syd for hovedhytta finner du et pent opparbeidet tun og du vandrer lett ned til de 2 flotte, laftede annekse/småhyttene, som fremstår som nærmest nyoppførte. På denne hytteeiendommen kan lett større familier/vennepar leve sammen, ungdommer/barn kan holde på med sitt i «mellomstova» og far/mor kan bruke «lillestova» som hjemmekontor. Eiendommen byr på hele 13 sengeplasser og hyttene er omgitt av grønne plener med naturlig innslag av lyng og fjell blomster. Om du er på jakt etter et særegent sted du kan nyte fridagene dine, eller ta med jobben og tilbringe arbeidstiden i «lillestova», ja, da er denne eiendommen det du leter etter!

Velkommen til visning i vakre omgivelser!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	82
Energiattest	87
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 49 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-i: 59 m² Entré, gang, kjøkken, stue, tre soverom og bad.

BRA-e: 4 m² Relaxrom/stue, badstue og bod. (Relaxrom og badstue uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder).

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 49 m² Sør- og vestvendt terrasse i to nivåer, der del mot sør er overbygd og del mot vest er åpen.

"Lillestova"

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 13 m² Anneks med et rom innredet som sove-/oppholdsrom.

"Mellomstova"

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 35 m² Romslig anneks bestående av to rom innredet som henholdsvis stue og soverom.

Ikke målbare arealer

Fritidsbolig:

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1. etasje med unntak relaxrom og badstue.

Relaxrom og badstue uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).

Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal.

"Mellomstova":

Deler av soverom med uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal.

"Lillestova":

Deler av soverom med uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1013.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 013,4 kvm. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring, steinlagt trapp, plenrealer, naturtomt og 3 biloppstillingsplasser. Tomten ligger skjermet og fint til i enden av en veg, med flott utsikt og nydelige omgivelser.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig beliggenhet i Engerdal Østfjell, ca. 825 moh. Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, kun ca. 4,5 km opp fra Engerdal sentrum og med snaufjellet en kort gåtur unna. Skiløypene som starter ovenfor hytta leder inn i runden rundt Magnhildbrennskarven og kan følges opp på snaufjellet eller i skogsterreng. Løypene strekker seg bl.a. nordover mot Hovden hyttefelt, inn på selve Hovden, forbi Risbakken og frem til Kvilten, samt inn på fjellet og sørover forbi Blakksjøen, forbi Østerhogna og ned mot Lisætra, Litlrøåsen og Bittermarka. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Sommerstid byr det samme området på vandringsstier, samt flotte fiskevann og jaktterreng. Muligheten for såvel lange som korte sykkelturner ligger vel til rette. Spør gjerne selger, da han er en ivrig sykkelentusiast. Det finnes sykkelkart og skiløpebeskrivelser i hytteforeningen sin hjemmeside I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

Fine turmål i nærheten er bl.a. Magnhildbrennskarven, Røskdalsknappen, Hundskampen og Svarthammaren. På vestsiden av dalen ligger flere kjente turmål, med bl.a. Kvitvorda rett vestover og Skagsvola vest for Engersjøen. Kommunen byr også på to nasjonalparker og to naturreservater, der Femundsmarka Nasjonalpark er den største.

Kommunen har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleråsen i sør, til Snerta og Ulvågrenda i vest, over Kvitvorda til både Drevsjø,

svenskegrensa og til Elgå. Mulighetene er mange for å oppleve fantastisk og variert natur over mange mil fra snøscooterstet. Nærmeste punkt for påkjøring til leden er nede i Engerdal sentrum.

Engerdal kommune er viden kjent for ekte villmark og fantastiske helårs tur- og friluftsmuligheter, og kan nytes enten om du liker bær- og sopplukking, båtaktiviteter eller padling, ridning, sykling, vandring, skiturer, jakt- eller fiske.

I Engerdal sentrum finner du bl.a. dagligvare med posttjenester, bank, drivstoffpumper og elbil-ladere. Trysil som ligger ca. 60 km unna, har Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Sølenstua alpenser byr på lette familievennlige nedfarter, kun ca 30 min kjøring fra eiendommen.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med sal- og sperretak tekket med torv, synlig del av primærtekkning med knastepapp. Torvhaldsstokker fremstår som utført i impregnert virke. Undertak fremstår som utført med rupanel under knastepapp og torv. Ukjent vedr sekundærtekkning med papplag under knastepapp. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og isbord. Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Stavlaft med utvendig stående kledning, ukjent vedr isolering. Stavlaftsdel med laftede gavlspisser. Ukjent vedr siste overflatebehandlet. Ukjent vedr lufting bak kledninger. Terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot vest og terrasse mot sør. Åpen terrasse mot sørvest. Terrasser fremstår fundamentert på betongvanger. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk med tretrapp til terreng.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert , utført av (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

*Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for torvtekkning fra 30 til 80 år. Avhengig av utførelse. Tekkingens alder er ikke kjent, men anses å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer. Takflatene er snøtildekket.

*Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det

var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Manglende takstige. Manglende snøfangere, ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Ingen opplysninger om skader eller mangler ved takstige/feieplattung. Takflatene er snøtildekket.

*Utvendig - Veggkonstruksjon: Kledning/bunnstokk ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

*Utvendig - Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på eldste dører. Tettelister har mistet noe tettefunksjon.

*Innvendig - Overflater: Overflater med noe bruksslitasje.

*Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeavviksmålinger i gang med avviksregistreringer med registrerte avvik opp mot 13 mm over 2 m måleavstand. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

*Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

*Innvendig - Kryp Kjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Begrenset besiktigelse fra veggliv på grunn av varierende høyde i kryperommet. Stubbloftplatene fremstår å mangle klemler og har nedbøyninger som medfører luftlekkasje ved bunnstokken samt fare for inntrengning av skadedyr.

*Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med justeringsbehov.

*Innvendig - Andre innvendige forhold: Opplyst om tilfeller med mus inne i kjøkkenbenken. Aktivitet etter mus kunne ikke påvises ved denne befaringen.

*Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

*Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

*Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

*Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder tilkoblet veggstikk. Bereder plassert i kjøkkenbenk uten sluk. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

*Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Det er ikke utført el-sjekk de siste 5 år.

*Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Pilarpunkter med noe skjevheter. Noe helningsavvik ved gulvflater. Opplyst om tidligere justeringer med oppjekking.

*Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

*Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 37 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

*Tomteforhold - Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Manglende dokumentasjon vedr septiktank og kontroller. Septiktank uten nivåvakt. Normal levetid glassfibertanker er 25-30 år.

*Kjøkken - 1.Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter (omluft).

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv: Belegget har løsnet fra klemringen i sluket, gulvet fremstår som utett rundt sluket.

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Installasjoner fra 1988 (37 år).

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Ventilasjon:

*Spesialrom - 1.Etasje - Badstue - Overflater og konstruksjon: Luftelukene er ikke plassert på veggen med badstueovnen, noe som avviker fra anbefalingene for badstuer. Dette kan redusere varmluftens virkningsgrad og påvirke varmfordelingen negativt. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vurdering av avvik: Det er

ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk ved terrasse målt til 0,73 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Noe råteskade på rekkverksstolpene. Dels manglende rekkverk. Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Terrasserekker må heves. Råteskadet materiale må skiftes ut. Supplering med rekkverk hvor dette mangler. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

*Utvendig - Utvendige trapper: Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Håndløpere mangler. For lavt rekkverk (krav byggeår 0,9 m). Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk/håndløpere må monteres ved trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

*Innvendig - Pipe og ildsted: Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe. Det er avvik: Tildekket sotluke med vedlagring. Sotluke plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale, ukjent vedrørende evt innmontert sotlukestein. Brannsikring mot gulv under sotluke mangler. Fuktmerker i himling etter tidligere kondens, opplyst utbedret med puss og nytt beslag rundt pipeløp over tak. Konsekvens/tiltak: Brannsikring mot gulv under sotluke bør monteres. Sotluke skal være lett tilgjengelig med fri avstand foran slik at luka kan åpnes og sot kan fjernes på en sikker måte. Avstanden fra sotluka til brennbart materiale skal være minst 300 mm av hensyn til varmeutvikling ved sotbrann eller på annen måte sikre at det brennbare materiale ikke antennes. Sotluke montert nærmere enn 30 cm fra brennbart, løses evt med innsetting av sotlukestein. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat: Under 10 000.

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Beleggløsningen mot sluket fremstår som utett løsning hvor belegget ikke er ført under klemringen. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved rørgjennomføringer. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det må foretas lokale tiltak for å

utbedre utettheter på våtrommet. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Belegget ved badet må skifes ut for å tilfredsstille krav til våtrom. Kostnadsestimat for utskiftning av belegg. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

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

Verditakst

Kr 3 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Det er i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vannet frøs en vinter med lite snø. Fikk lagt inn varmekabel i rør. Aldri noe problem etter det. Vedlikehold av varmtvannsbereder. Ventil skiftet og evt vann leder til avløp på badet. Aldri noe problem

Arbeid utført av: Engerdal Østfjell as. Engerdal Rør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen merknader fra feiere antydning til en ubetydelig sprekk ved peis. Ref takstmann

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hytta står på en morene. Men likevel ble hytta jekket opp noen cm i nordøstre hjørnet 2024.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tatt noen mus under kjøkkenbenken men ikke de siste årene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Div kontakter installert. Modernisert og Ryddet i sikringsskapet

Arbeid utført av: Engerdal elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Delvis av Engerdal elektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjort grunnarbeid selv med fagmann, til den mellom store og minste av 3, enheter. Ble 100% utført/resultat, ref laftemesteren

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn nye vinduer i hovedhytte. Byttet vindskier hovedhytte. Byttet vindskier mellom hytte. Byttet bærestolper veranda hovedhytte, skrå skjært og byttet noen knuter. Satt opp to laftekasser. Lillestuga ca 15m² og mellomstugan ca 40m²
Arbeid utført av: Hilton , Engerdal Østfjell. Per Olav oppgård, laftekongen

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fåes hos kommunen, Engerdal

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takst 2021 og takst 2022

Tilleggskommentar: Flere rom er pusset opp og påkostet de siste årene. Nye møbler innkjøpt til stue og 2 soverom.

Innhold

Fritidsboligen er på et plan med følgende innhold:

Entré, gang, kjøkken, stue, tre soverom og bad. Utvendig bod i tilknytning til overbygg inngangsparti, med egen inngang til "relax-rom" og badstue.

Anneks "Lillestova" er på et plan med følgende innhold:

Et rom innredet som oppholdsrom/soverom.

Anneks "Mellomstova" er på et plan med følgende innhold:

Et rom innredet som stue og et rom innredet som soverom.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 1988.

"Mellomstova" med 4 sengeplasser- Byggeår 2007.

"Lillestova" med 2 sengeplasser- Byggeår 2005.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hytta selges med de møbler og det inventaret som er der ved besiktigelse, med unntak av enkelte personlige gjenstander og pynteting. Det vil derfor ikke blir ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2009: Oppført 2 anneks iht. opplysninger i tilstandsrapport.

2015: Tilbygg med relaxrom og badstue med ytterdør opplyst fra 2015.

2019: Malt overflater på kjøkken og nye benkeplater opplyst fra 2019.

2020: Vinduer med isolerglass opplyst fra 2020.

2021: Terrassedør opplyst fra 2020.

2022: Dusjkabinett opplyst fra 2022.

2024: Opplyst 2 nye bærestolper for taket på verandaen mot sør utskiftet i 2024.

Parkering

Biloppstillingsplass(er) i innkjøringen til eiendommen.

Forsikringsselskap

IF

Diverse

Feiing- og tilsyn ble sist utført den 23.09.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007, uten pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. El-kontroll utføres vanligvis hvert 20. år - neste kontroll kan forventes i 2027.

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

Energi

Oppvarming

Samtlige bygninger på eiendommen varmes opp med ved og strøm.

Fritidsbolig: Peis med innsats i stue, panelovner i flere rom. Elektrisk badstueovn i badstue.

"Lillestova": Vedovn og panelovn.

"Mellomstova": Peis med innsats og panelovner.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på 6 318 kwh (2024).

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 177

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2025 ca. kr 16 117,- I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon for fritidsbolig, årsabonnement på vann- og avløp. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, og er ikke med i de kommunale avgiftene da fritidsboligen ikke er blitt fakturert for dette hittil i 2025. Ved varsel om feiing- og/eller tilsyn faktureres eier.

*Eiendomsskatt, kr. 5 022,-

*Renovasjon kategori 2, kr. 1 573,75,-

*Vann, årsabonnement hytter Østfjellet, kr. 5 805,-

- *Vann etter måler, kr. 341,25,-
- *Vann a-konto, kr. 385,-
- *Fradrag a-konto vann, kr. 585,-
- *Slamtømming inntil 4 m³ fast, kr. 2 860,-
- *Slam inntil 4 m³ gråvann fast, kr. 715,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 479 018

Formuesverdi år

2023

Andre utgifter

Årlige kostnader pr. 2025 utover kommunale avgifter:

- Vegavgift, ca. kr. 1.700,-
- Frivillig avtale med Fjellservice Engerdal AS for brøyting av egen vei inn til hytta, kr. 2.750,- pr. år. Avtalen praktiseres ved at man bestiller brøyting via app.
- Frivillig medlemskap i Engerdal Østfjell Hytteforening, kr 400,- pr. år pr. 2025.

Utover dette, samt under punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Velforening

Pliktig innbetaling av årlig vegavgift, og frivillig avtale vedrørende brøyting av egen vei inn til hytta. Frivillig medlemskap i Engerdal Østfjell Hytteforening.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 346 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.02.1899 - Dokumentnr: 900122 - Utskiifting: Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23. Gjelder denne registerenheten med flere. (Dokumentet er ikke å oppdrive, og megler har derfor ikke kunnet gjengi innholdet).

01.08.1930 - Dokumentnr: 900226 - Rettsbok: Bestemmelse om beiterett. Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23. Gjelder denne registerenheten med flere. (Bestemmelser om beiterettigheter mellom forskjellige havnelag og havneberettigede. Dokumentet kan oversendes ved forespørsel til megler).

28.07.1941 - Dokumentnr: 918 - Utskiifting: Bestemmelse om beiterett. Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23. Gjelder denne registerenheten med flere. (Avløsning av beiterettigheter mot vederlag/ulempeerstatning. Dokumentet kan oversendes ved forespørsel til megler).

24.02.1953 - Dokumentnr: 480 - Bestemmelse om vannledn., Vegvesenets betingelser vedtatt: Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23. Gjelder denne registerenheten med flere. (Undertegnede eier av gnr. 15, bnr. 23 i Engerdal herred har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning gjennom riksveg nr 124, og vedtar for seg selv og senere eiere av eiendommen diverse vilkår ifbm. dette. Dokumentet kan oversendes ved forespørsel til megler).

23.09.1972 - Dokumentnr: 4052 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:121. Bestemmelse om vannrett. Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23. Gjelder denne registerenheten med flere. (I forbindelse med overdragelse av gnr. 15, bnr. 121 gir gnr. 15, bnr. 23 følgende rettighet til gnr. 15, bnr. 121: -Å bruke vei frem til riksveien over ovennevnte gnr. 15, bnr. 23 Sletmoen Søndre. -og samtidig rett til å føre frem vannledning, også over gnr. 15, bnr. 23. Dokumentet kan oversendes ved forespørsel til megler).

15.05.1973 - Dokumentnr: 1969 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:121. Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23. Gjelder denne registerenheten med flere. (Tilkoblingserklæring ifbm. tilkobling til vannanlegget på gnr. 15, bnr. 23, rettighetshaver er gnr. 15, bnr. 121. Dokumentet kan oversendes ved forespørsel til megler).

04.03.1982 - Dokumentnr: 962 - Rettighet. Rettighetshaver: Engerdal Østfjell AS.n Org.nr: 918 568 301. LEIEAVTALE - HJEMMEL TIL RETTIGHET - RETT TIL PLANLEGGING AV HYTTEOMRÅDE MED FLERE BESTEMMELSER. Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23. Gjelder denne registerenheten med flere.

Transport av rettighet
Fra: Engerdal Utmarkslag Sa
Org.nr: 958 645 473
Til: Engerdal Østfjell AS

Org.nr: 918 568 301

30.05.1983 - Dokumentnr: 3022 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:121

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1985 - Dokumentnr: 99 - Erklæring/avtale

PLIKT TIL OMKOSTNINGER I FORBINDELSE MED OPPARBEIDELSE /

VEDLIKEHOLD AV UTBEDRING AV HOVDEN SETERVEG

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1996 - Dokumentnr: 2613 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:182

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2003 - Dokumentnr: 3682 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:121

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2007 - Dokumentnr: 1526 - Jordskifte

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2010 - Dokumentnr: 486223 - Jordskifte

Jordskiftesak: 0420-1993-0036

Overført fra: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger av fritidsboligen fra kommunen. I byggetegninger fremkommer ikke tilbygg som inneholder "relax-rom" og badstue. Det er derfor ikke kjent med at det er søkt om tilbygg for nevnte areal. Tilbygget er derfor ikke godkjent. Alle rom i fritidsboligen forøvrig stemmer overens med godkjente byggetegninger.

Det er ikke mottatt byggetegninger av anneksene. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp av gråvann. Eiendommen har privat avløp til septikanlegg (slam).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes at reguleringsbestemmelser for Engerdal Østfjell område A-F, hvor eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (delareal: 853 kvm) og jord- og skogbruk (delareal: 160 kvm). For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel 2012-2026, som sier at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

80 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 246 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 43.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 10.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-), visnings-/overtakelseshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.150,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds

Eiendomsmegler

aste.gjermunds@aktiv.no

Tlf: 941 78 482

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

07.04.2025

Velkommen!



Eiendommen består av en fritidsbolig og to anneks, og ligger svært fint til i enden av veien. Med bilvei helt frem og god plass til både storfamilien- eller gjester, er dette et flott sted å nyte fridager året rundt.



Dronefoto tatt mot Kvitvorda og Sølen, to flotte og ettertraktede fjell!



Om du er på jakt etter noe helt særegent med en fantastisk utsikt mot en av kommunens' mest ettertraktede turmål etter dette eiendommen for deg! Utsikten kan nytes fra både overbygget veranda og på terrassen under åpen himmel.



Eiendommen byr på fin solgang og fantastisk utsikt som lett kan nytes fra både terrasse og tomt!





Hytta har et sosialt kjøkken som ligger i åpen løsning med stuen, slik at man lett kan holde kontakten med venner eller familie mens man lager mat.

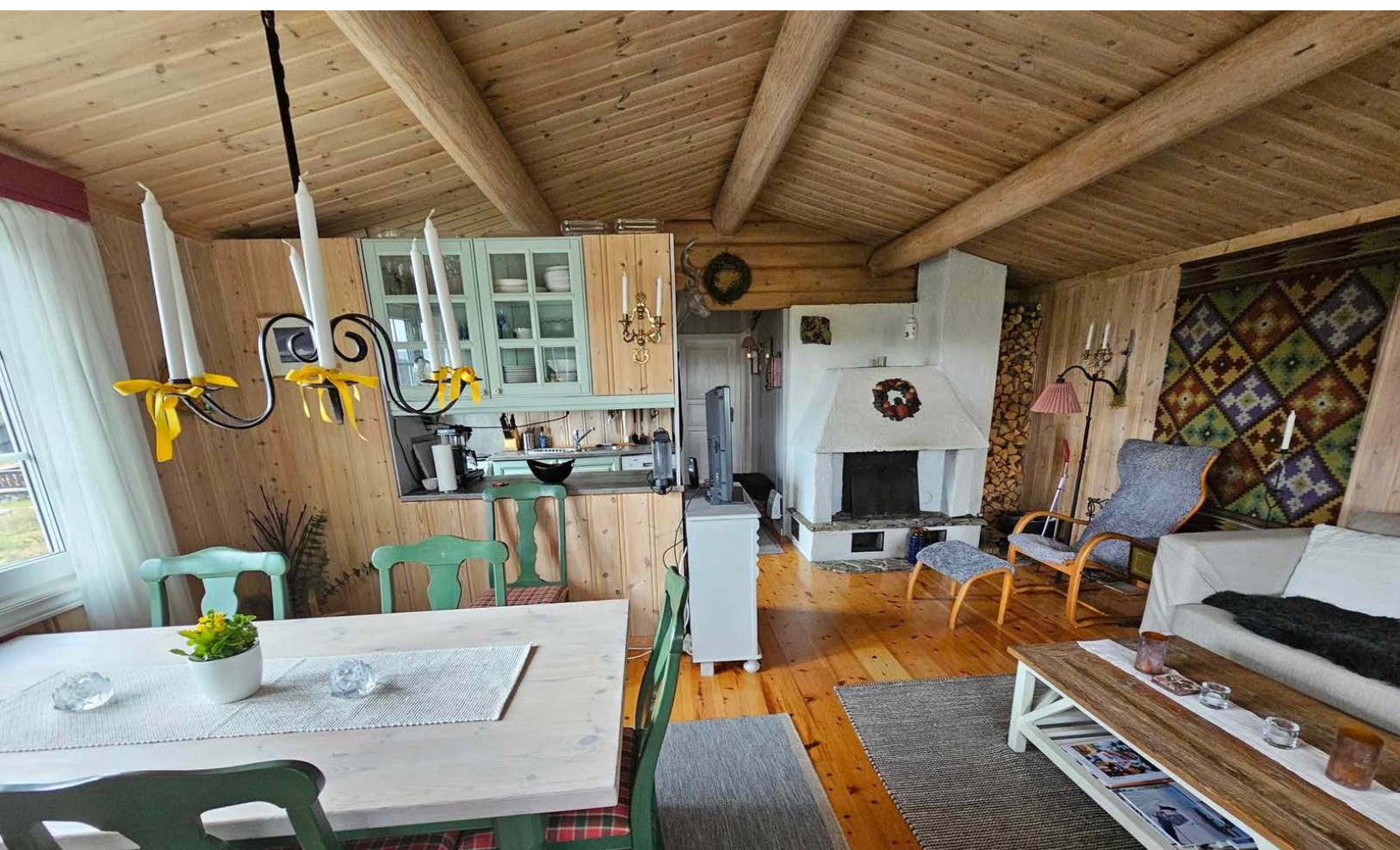


Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som medfølger.





En hyggelig og egnet plass for spisesstue der man kan nyte utsikten mens man inntar frokosten eller et bedre måltid.





Soverom 2 med nylige overflatebehandlinger og en praktisk sovesofa som kan slås ut til 2 sengeplasser eller benyttes som 1 soveplass.



Hovedsoverommet er i senere tid overflatebehandlet, og ligger vendt mot nord-øst som er praktisk med tanke på direkte sollys. Rommet er innredet med 160cm seng som medfølger.



Det tredje soverommet har 3 plassbygde sengeplasser.



Badet er innredet med dusjkabinett, heldekkende servant nedfelt i innredning og frittstående toalett.



Før du entrer badstuen, kommer du inn i et "relax-rom" med mulighet for kos og hygge.



Hytta har et tilbygg som inneholder bl.a. en badstue for velvære etter f.eks. lange dager ute i skisporet.



Eiendommen er bebygd med 2 laftede annek, der "Lillestova" er det minste. Bygningen er innredet med et rom benyttet som selger opplyser at egner seg godt oppholdsrom/soverom.



"Lillestova" med 120 cm komplett seng, arbeidsbord og ildsted.



Inne i "Lillestova" er det montert en vedovn.



En av de to anneksene på dette flotte tunet kalles "Mellomstova". Bygningen er innredet med et oppholdsrom og et soverom.



"Mellomstova" er som bygningsmassen forøvrig møblert, har god plass og er utstyrt med en peis med innsats.



Innerst i "Mellomstova", med innebygget sovealkove med 150 cm komplett seng.



Samme rom i "Mellomstova" har også en 120 cm komplett seng.





Terrassen kan by på solnedganger som virkelig kan ta pusten fra deg.



Terrassen i magisk kveldssol - her ser du også sørover dalen.



Sølen som bader i vinterlig morgensol.



Sykkelturer, her fra Isterfossen hvor harren venter.



Du finner et velpreparert løypenett kun 200 m fra eiendommen som fører deg enten innover fjellet når været tillater det, eller i varierende skogstereng.



Mot "Lillestova".



Flott fjellterreng rett i nærheten, med bl.a. blåbær.



I gode multeår finns det nok av bær å ta av.



Dronefoto tatt mot Kvitvorda og Sølen, to flotte og ettertraktede fjell!







Dronefoto i retning øst, med flere kjente turmål.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Nedre Knulmyrvei 6, 2440 ENGERDAL
-  ENGERDAL kommune
-  # gnr. 15, bnr. 346

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 09.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20243-2196

Referansenummer: EQ1824

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Sal- og sperretak tekket med torv, synlig del av primærtekkning med knastepapp. Torvhaldsstokker fremstår som utført i impregnert virke. Undertak fremstår som utført med rupanel under knastepapp og torv. Ukjent vedr sekundærtekkning med papplag under knastepapp. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og isbord. Takflaten var snøtildekket ved befaringen.

Stavlaft med utvendig stående kledning, ukjent vedr isolering. Stavlaftsdel med laftede gavlpisser. Ukjent vedr siste overflatebehandlet. Ukjent vedr lufting bak kledninger. Terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot vest og terrasse mot sør. Åpen terrasse mot sørvest. Terrasser fremstår fundamentert på betongvanger. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp til terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Badstudør med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom fra byggeåret. Gulv med belegg og oppbrett på vegger. Vegger med panel. Himling med panel. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon via luftvindu, tilluft med åpen dør.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med malte profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Trepanel og Kitchen-board ved kokeplass. på vegger over benkeplater, overganger med list. Åpne løsninger for hvitevarer. Opplyst overflatebehandling og nye benkeplater fra 2019. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstue tilknyttet bad. Gulv med gulvbelegg, vegger og himling med panel. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Lufteluke til relaxrom ved gulv og ved himling. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringssskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Åpent ledningsnett. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på bad med gulvsluk. Opplyst at eiendommen har privat avløpsanlegg med tett tank for svartvann og gråvann tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om nedgravet septiktank, opplyst volum ca 6 m3. Anlegg uten nivåvakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger. Tilbygg med badstue og relaxrom fremkommer ikke av tegninger. Brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon.

Anneks1

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Reguleringsplan viser at deler av annekset er plassert på areal definert for jord-/skogbruk og da utenfor angitt område for fritidsbebyggelse.

Offentlige eller privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Anneks2

- Det foreligger ikke tegninger

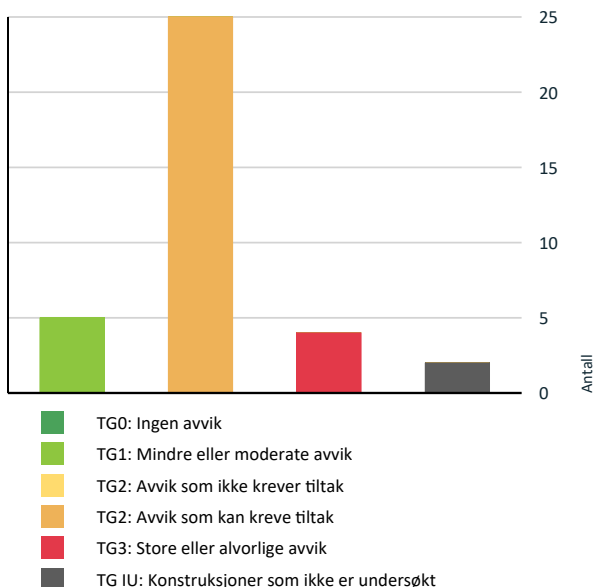
Tegninger er ikke fremlagt.

Reguleringsplan viser at deler av annekset er plassert på areal definert for jord-/skogbruk og da utenfor angitt område for fritidsbebyggelse.

Offentlige eller privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

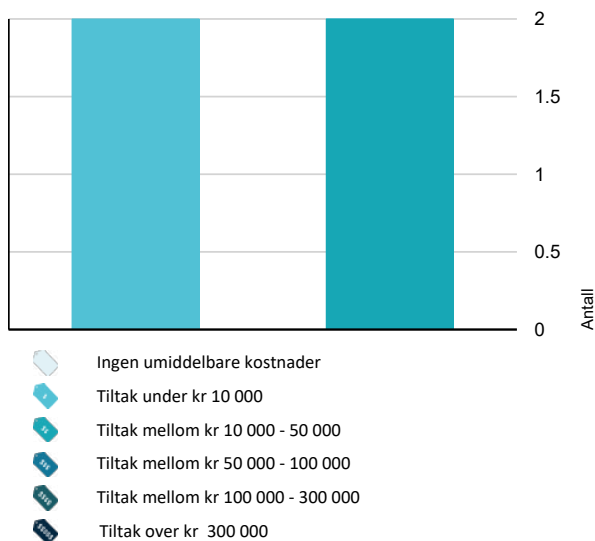
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Reguleringsplan viser at deler av begge anneksene er plassert på areal definert for jord-/skogbruk og da utenfor angitt område for fritidsbebyggelse.
Offentlige eller privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Tilbygg med relaxrom og badstue med ytterdør opplyst fra 2015.
2019	Modernisering	Malt overflater på kjøkken og nye benkeplater opplyst fra 2019.
2020	Modernisering	Vinduer med isolerglass opplyst fra 2020.
2021	Modernisering	Terrassedør opplyst fra 2020.
2022	Modernisering	Dusjkabinett opplyst fra 2022.
2024	Modernisering	Opplyst 2 nye bærestolper for taket på verandaen mot sør utskiftet i 2024.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Sal- og sperretak tekkt med torv, synlig del av primærtkking med knastepapp. Torvhaldsstokker fremstår som utført i impregnert virke. Undertak fremstår som utført med rupanel under knastepapp og torv. Ukjent vedr sekundærtkking med papplag under knastepapp. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og isbord. Takflaten var snøtildrekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for torvteking fra 30 til 80 år. Avhengig av utførelse. Tekkingens alder er ikke kjent, men anses å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer. Takflatene er snøtildrekket.

Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig med utskiftning av tekkematerialet i nær fremtid. Vindskier med noe vedlikeholdsbehov. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Isbordbeslag anbefales montert. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.



TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Utkast nedløpsrør til terreng. Uten stigeletrinn til pipe. Takflater uten snøfangere, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet tekking med ru overflate og takvinkel slakere enn 35 grader (torvtak). Takflaten var snøtildrekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Tilstandsrapport

Manglende takstige. Manglende snøfangere, ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Ingen opplysninger om skader eller mangler ved takstige/feieplattning. Takflatene er snøtildekket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigerinn for feier må monteres.

Flaksible rør anbefales montert for vekkledning av takvann fra grunnmurer. Pålegg om montering av takstige til pipe må påregnes. Snøfangere fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate og takvinkel slakere enn 35 grader. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp i nær fremtid. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Stavlaft med utvendig stående kledning, ukjent vedr isolering. Stavlaftsdel med laftede gavlsplisser. Ukjent vedr siste overflatebehandlet. Ukjent vedr lufting bak kledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning/bunnstokk ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales hvor kledning/bunnstokk stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakskonstruksjon utført med gjennomgående tømmeråser. Himlinger fremstår som isolert med mineralull, ukjent vedr dampsperre. Ukjent vedr luftespalte over isolasjon, spalter ved underkledninger raft med insektsnetting.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med uttett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Opplyst vinduer fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Dører

Laminert ytterdør til entre og bod fra byggeår. Laminert ytterdør til badstue fremstår fra 2015. Terrassedør med glassfelt opplyst fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på eldste dører. Tettelister har mistet noe tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



Tilstandsrapport



TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot vest og terrasse mot sør. Åpen terrasse mot sørvest. Terrasser fremstår fundamentert på betongvanger. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved terrasse målt til 0,73 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Noe råteskade på rekkverksstolpene. Dels manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Terrasserekkerkverk må heves. Råteskadet materiale må skiftes ut. Supplering med rekkverk hvor dette mangler. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 3 Utvendige trapper

Tretrapper til inngangsparti og til terrasseplattning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Håndløpere mangler. For lavt rekkverk (krav byggeår 0,9 m).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk/håndløpere må monteres ved trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og tregulv. Vegger med panel. Himlinger med trepanel. Opplyst overflater/behandlinger fra 1988 eller nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/stubbelloft mot krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeavviksmålinger i gang med avviksregistreringer med registrerte avvik opp mot 13 mm over 2 m måleavstand. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for oppretting av etasjeskille/gulv.. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

1 TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt. Pusset pipeløp over tak, montert toppdeksel. Sotluke i stue. Tilknyttet peis med peisinsats i stue. Med brannsikring mot gulv foran peis med naturstein. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Opplyst om feiing og tilsyn fra 2019 uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.
- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Tildekket sotluke med vedlagring. Sotluke plassert nærmere enn 30 cm fra brennbar materiale, ukjent vedrørende evt innmontert sotlukestein. Brannsikring mot gulv under sotluke mangler. Fuktmerker i himling etter tidligere kondens, opplyst utbedret med puss og nytt beslag rundt pipeløp over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannsikring mot gulv under sotluke bør monteres. Sotluke skal være lett tilgjengelig med fri avstand foran slik at luka kan åpnes og sot kan fjernes på en sikker måte. Avstanden fra sotluka til brennbar materiale skal være minst 300 mm av hensyn til varmeutvikling ved sotbrann eller på annen måte sikre at det brennbare materiale ikke antennes. Sotluke montert nærmere enn 30 cm fra brennbar, løses evt med innsetting av sotlukestein.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under hele fritidsboligen. Tilkomst kryp Kjeller fra veggåpning. Kryp Kjeller med varierende og dels lave krepheøyde. Gulv med jordmasser uten plast mot grunnen. Synlige grunnmurer i ubehandlet Leca og betong. Stubbloftshimling med stubbloftplater. Understøttelse av betongmur som midtbæring for bjelkelaget. Mangelfull ventilering. Åpne rørføringer med PEX, Cu og PP-rør. Kryp rom/kjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader, viktig med jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryp Kjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp Kjelleren.
- Det er avvik:

Begrenset besiktigelse fra veggliv på grunn av varierende høyde i kryp rommet. Stubbloftplatene fremstår å mangle klemleker og har nedbøyninger som medfører luftlekkasje ved bunnstokken samt fare for inntrengning av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å utbedre luftlekkasje ved stubbloftet bør det monteres klemleker. Forbedret tilkomst til kryp rom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader ved eller utenfor kryp Kjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp Kjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av kryp Kjellere anbefales. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryp rommet, utlegging av plast kan redusere avdamping fra grunnen og fuktbelastningen i kryp rommet.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Badstudør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Enkelte dører må justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

Opplyst om tilfeller med mus inne i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aktivitet etter mus kunne ikke påvises ved denne befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt aktivitet må observeres over tid. Kostnader for evt tiltak er ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeåret. Gulv med belegg og oppbrett på vegger. Vegger med panel. Himling med panel. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon via luftevindu, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger. Oppvarming med panelovn. Høydeforskjell sluk til gulv foran terskel ble målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget har løsnet fra klemringen i sluket, gulvet fremstår som utett rundt sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av utett slukløsning ved utskiftning av gulvbelegget. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon. Belegg fremstår som dels ført under klemring mot slukpote av plast, dels avsluttet over klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Beleggløsningen mot sluket fremstår som utett løsning hvor belegget ikke er ført under klemringen. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Belegget ved badet må skiftes ut for å tilfredsstille krav til våtrom. Kostnadsestimert for utskiftning av belegget.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Installasjoner fra 1988 (37 år)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftevindu, tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på kjøkken mot dusjkabinett. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter (omluft).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilator med avkast til friluft anbefales.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med malte profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Trepanel og Kitchen-board ved kokeplass. på vegger over benkeplater, overganger med list. Åpne løsninger for hvitevarer. Opplyst overflatebehandling og nye benkeplater fra 2019. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad. Gulv med gulvbelegg, vegger og himling med panel. Rom uten sluk. Innredninger i tre. Badstuedør med glassfelt. Lufteluke til relaxrom ved gulv og ved himling. Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftelukene er ikke plassert på veggen med badstueovnen, noe som avviker fra anbefalingene for badstuer. Dette kan redusere varmluftens virkningsgrad og påvirke varmefordelingen negativt. Det ble ikke registrert dampspærre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampspærre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.



1. ETASJE > BADSTUE

! TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Inntak med PE. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil montert i kjøkkenbenk. Opplyst elektrisk varemåler på vanninntak. I all hovedsak Cu-rør og åpne koblinger. Armaturer og røropplegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

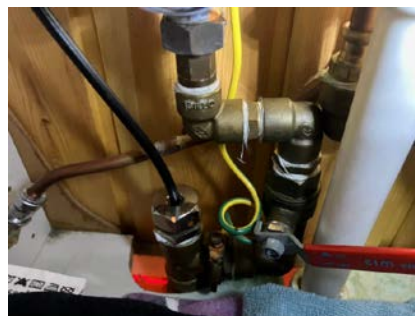
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres.



! TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Ukjent vedr stakeluke og kloakklufting. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved bad. Ventilator med kullfilter (omluft). For øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Varmtvannstank

Bereder anslagsvis med ca 100 liter plassert i kjøkkenbenk, bereder fremstår fra byggeåret. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Overløp fremstår til sluk på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder tilkoblet veggstikk. Bereder plassert i kjøkkenbenk uten sluk. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Utskifting av bereder bør vurderes grunnet elde. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Åpent ledningsnett. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Opplyst om oppgraderinger fra 2015, for øvrig ingen opplysninger.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Fremlagt sluttkontroller fra elektriker. Samsvarserklæringer må fremlegges.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-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.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Fritidsbolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier opplyser at nytt pulverapparat skal innkjøpes og monteres før overtakelse.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med høy sand -/siltsortering og innslag av blokk.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikring ved grunnmurer. Takvann ført til terreng evt internt overvannnett.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Fundamentering med pilarer av tørrmurt Lecablokk. Betongmur under midten av hytte. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, dels utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pilarpunkter med noe skjevheter. Noe helningsavvik ved gulvflater. Opplyst om tidligere justeringer med oppjekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales. Videre tilsyn og fremtidige justeringer kan påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Snøtildekket terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren. Kontroll bør utføres ved snøfritt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på bad med gulvsluk. Opplyst at eiendommen har privat avløpsanlegg med tett tank for svartvann og gråvann tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 37 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

TG 2 Septiktank

Opplyst om nedgravet septiktank, opplyst volum ca 6 m3. Anlegg uten nivåvakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Manglende dokumentasjon vedr septiktank og kontroller. Septiktank uten nivåvakt. Normal levetid glassfibertanker er 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon på septiktank må fremlegges. Pr i dag er det ikke nødvendig med noe tiltak. Funksjon og tilstand vedr septiktank må vurderes av fagmann. Nivåvakt anbefales.

Bygninger på eiendommen

Anneks1

**Anvendelse**

Overnatting

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen er plassert på Leca- eller betongpilarer med betongsåler. Yttervegger med laftetømmer, etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Koblede vinduer. Ytterdør med glassfelt. Saltakskonstruksjon med gjennomgående takåser, tekking med torv. Gulvoverflater med tregulv, vegger med laftetømmer. Skråhimlinger med panel. Helte innerdører. Innvendig stålpipes tilkoblet peis med innsats. Innlagt strøm.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Anneks2



Anvendelse

Overnatting

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen er plassert på Leca- eller betongpilarer med betongsåler. Yttervegger med laftetømmer, etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Koblede vinduer. Ytterdør med glassfelt. Saltakskonstruksjon med gjennomgående takåser, tekking med torv. Gulvoverflater med tregulv, vegger med laftetømmer. Skråhimlinger med panel. Heltre innerdører. Innvendig stålpipeline tilkoblet vedovn. Innlagt strøm.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/59 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Bad, Gang, Entré, 3 Soverom, Stue, Badstue, Bod

Andre bygg: Anneks1, Anneks2
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	3 500 000
Kr 3 900 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Sterk prisstigning siste år for materialer. Teknisk verdi anses være veiledende for markedsverdien. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grubba 1 ,2440 ENGERDAL 82 m ² 2008 4 sov	23-09-2024	2 850 000	2 700 000		2 700 000	32 927
2 Blåbæråsen 4 ,2440 ENGERDAL 63 m ² 1994 3 sov	26-09-2024	1 950 000	1 680 000		1 680 000	26 667
3 Nedre Knulmyrvei 1 ,2440 ENGERDAL 51 m ² 1988 2 sov	18-08-2022	1 450 000	1 335 000		1 335 000	26 176
4 Østfjellveien 420 ,2440 ENGERDAL 54 m ² 1990 3 sov	17-10-2024	1 500 000	1 400 000		1 400 000	25 926
5 Kløvstien 2 ,2440 ENGERDAL 70 m ² 1994 3 sov	22-04-2024	1 890 000	1 700 000		1 700 000	24 286
6 Skarvveien 8 ,2440 ENGERDAL 66 m ² 1991 3 sov	08-09-2024	1 300 000	1 200 000		1 200 000	18 182

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale kostnader, forsikring, veiadkomst og snøbrøyting(stipulert)	Kr.	24 000
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 450 000
---	------------	------------------

Anneks1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Anneks1	Kr.	650 000
------------------------------------	------------	----------------

Anneks2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Anneks2	Kr.	240 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 340 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	59	4		63	49	8	71
SUM	59	4			49	8	71
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Gang, Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Relax/stue, Badstue, Bod	

Kommentar

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje med unntak relaxrom og badstue. Relaxrom og badstue uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Terrasseareal ca 49 m². Bod med utvendig adkomst medtatt som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger. Tilbygg med badstue og relaxrom fremkommer ikke av tegninger. Brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtakst forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Anneks1

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		35		35		3	38
SUM		35				3	38
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue, Soverom	

Kommentar

Anneks med fullt bruksareal for 1.etasje. Deler av soverom med uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Bygning angitt som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Reguleringsplan viser at deler av annekset er plassert på areal definert for jord-/skogbruk og da utenfor angitt område for fritidsbebyggelse.

Offentlige eller privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Anneks2

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Anneks med fullt bruksareal for 1.etasje. Deler av soverom med uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Bygning angitt som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Reguleringsplan viser at deler av annekset er plassert på areal definert for jord-/skogbruk og da utenfor angitt område for fritidsbebyggelse.

Offentlige eller privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	59	4
Anneks1	0	35
Anneks2	0	13

Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje med unntak relaxrom og badstue. Relaxrom og badstue uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Terrasseareal ca 49 m2. Bod med utvendig adkomst medtatt som sekundærareal.

Anneks1

Anneks med fullt bruksareal for 1.etasje. Deler av soverom med uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Bygning angitt som sekundært bruksareal grunnet manglende hovedfunksjon for bad.

Anneks2

Anneks med fullt bruksareal for 1.etasje. Annekset er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, inngangsparti og terrasse uten måleverdige areal. Bygning angitt som sekundært bruksareal grunnet manglende hovedfunksjoner for kjøkken og bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2025	Kai Bråten	Takstingeniør
	Knut Roger Furusest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	15	346		0	1013.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Knulmyrvei 6

Hjemmelshaver

Gustavsen Truls Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med beliggenhet i Engerdal Østfjell Hytteområde i Engerdal kommune. Sentral beliggenhet i forhold til skiløyper. Ca 5 km til Engerdal sentrum med dagligvare.

Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei til Engerdal Østfjell. med bom. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkering for flere biler.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har privat avløpsanlegg med tett tank for svartvann og gråvann tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan for Engerdal Østfjell område A-F fra 2002. Planid 20020200.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Skrående tomt med etablerte flatpartier ved bygninger. Naturtomt med stedbunden vegetasjon. Felles parkeringsplass ved enden av veien med oppstillingsplasser for flere biler. Overbygget terrasse mot sør. Åpen terrasse mot sydvest. Overbygd inngangsparti mot vest. Snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Reguleringsplan viser at deler av begge anneksene er plassert på areal definert for jord-/skogbruk og da utenfor angitt område for fritidsbebyggelse.

Offentlige eller privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	14.03.2025	Egenerklæring fra rekviert datert 14.03.2025. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ1824>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250075	
Selger 1 navn	
Truls Erik Gustavsen	
Gateadresse	
Nedre Knulmyrvei 6	
Poststed	Postnr
ENGERDAL	2440
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TEG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn nye vinduer i hovedhytte. Byttet vindskier hovedhytte. Byttet vindskier mellom hytte. Byttet bærestolper veranda hovedhytte, skrå skjært og byttet noen knuter. Satt opp to laftekasser. Lillestuga ca 15m2 og mellomstugan ca 40m2
Arbeid utført av	Hilton , Engerdal Østfjell. Per Olav oppgård, laftekongen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse Fåes hos kommunen, Engerdal

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

Nei Ja

Beskrivelse Takst 2021 og takst 2022

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

Nei Ja

Document reference: 1211250075

Tilleggs kommentar

Flere rom er pusset opp og påkostet de siste årene. Nye møbler innkjøpt til stue og 2 soverom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

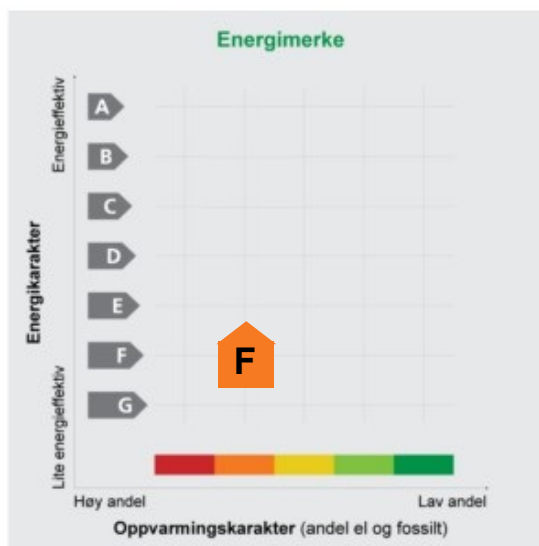
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Gustavsen	7fda3b3f9db7232bbac28e2 5d2bea48d46c25ac6	14.03.2025 13:06:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250075

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Knulmyrvei 6
Postnr	2440
Sted	ENGERDAL
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	346
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	7413998
Bolignr.	H0101
Merkenr.	9eb3f390-343c-45f2-8eef-3b31080dd6ec
Dato.	09 Sep 2022



Innmeldt av *****

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nedre Knulmyrvei 6

Høyde over havet

818 m



Offentlig transport

Engerdalstunet Linje 150	7 min	4 km
Engerdal sentrum Linje 150	8 min	4.5 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 46 min
Hamar	2 t 14 min
Oslo	3 t 30 min
Trondheim	4 t 11 min

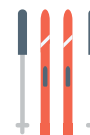
Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	8 min
Futveien	22 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 219 m
- 118 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 1

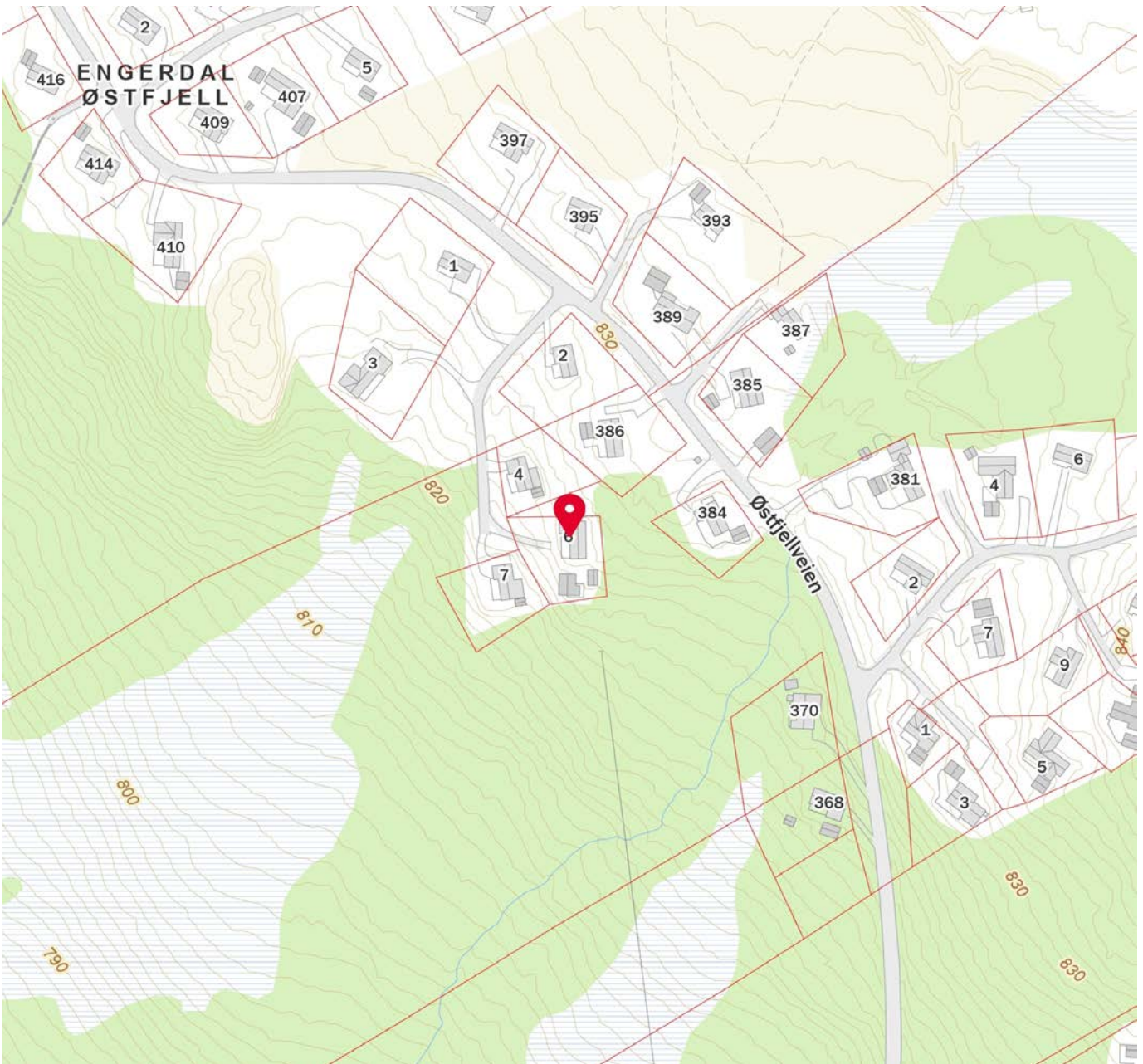


Sport

Engerdal fotballbane Fotball	9 min	5.9 km
Engerdalssetra fotballbane Fotball	14 min	11.6 km

Dagligvare

Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord	8 min	4.5 km
Nærbutikken Engerdal	16 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Knulmyrvei 6
2440 ENGERDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds**Telefon:** 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre