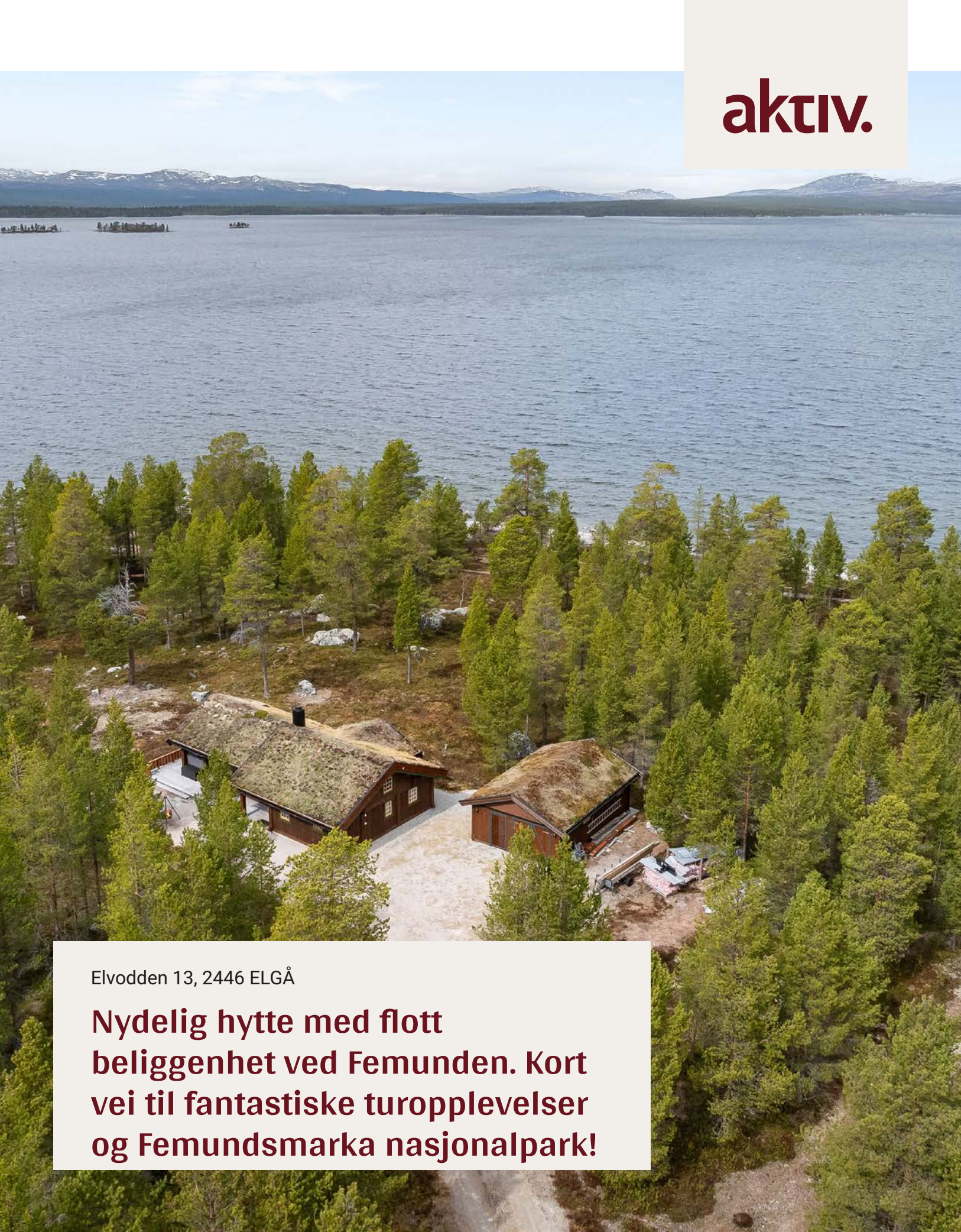




aktiv.

Elvodden 13, 2446 ELGÅ

**Nydelig hytte med flott
beliggenhet ved Femunden. Kort
vei til fantastiske turopplevelser
og Femundsmarka nasjonalpark!**



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 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Årlig festeavgift: Kr 6 241,-
Selger: Ann Mari Husdal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 84/125 kvm
Tomtstr.: 700 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 77
Oppdragsnr.: 1211250121

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til denne flotte fritidseiendommen omgitt av nydelig natur ved innfallsporten til Femundsmarka!

Eiendommen er bebygd med en solid og romslig fritidsbolig med 4 innredede soverom og hems, og garasje med separate boder. Med eiendommen følger en båtplass ved utstikkerbrygge i hyttfeltets felles båthavn.

Den unike beliggenheten gjør at man kan nyte den flotte utsikten i tillegg til å ha sjøen rett ved. Området er viden kjent og svært ettertraktet for sine fantastiske natur- og friluftsopplevelser, majestetiske toppurtmål og Femundsmarka Nasjonalpark. Fra Elgå går den tradisjonsrike rutebåten "M/S Fæmund II" som kan by på "en smak av fjellet" mens du nyter de vakre omgivelsene.

Eiendommen og området må sees- og oppleves, og er noe helt unikt for de friluftsglade!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 41 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 84 m² Beskrivelse: Entre, gang, 4 soverom, stue, kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 41 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 41 m² Beskrivelse: Garasje/uthus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke utarbeidet noen veiledning til standarden.

Fritidsboligen har en hems, kjellerrom og et kott som ikke har målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

- Hems har et gulvareal på ca. 20 kvm. Rommet er tilgjengelig via trapp fra gang.

- Kjellerrom har et gulvareal på ca. 3 kvm. Rommet er tilgjengelig via luke i gulv fra gang.

- Kott har et gulvareal på ca. 6 kvm. Rommet er tilgjengelig via stige fra gang.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

700 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 700 kvm.

Tomten består av naturtomt i relativt flatt terreng. Utearealet er opparbeidet med gruset tilkomstvei og oppstillingsplass for biler.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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.

Kontakt megler for å få tilsendt kopi av tinglyst festekontrakt.

Årlig festeavgift

Kr 6 404,-

Festetid

80 år. Regnet fra 01.01.2000.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres automatisk hvert 10 år, eller så ofte som tomtefesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist regulert 01.01.2025, og neste regulering er 01.01.2026.

Fstekontrakt datert

15.01.2001.

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk og helt unik beliggenhet ved på Tjønnodden, kun et steinkast fra sjøkanten. Om du er på jakt etter stillhet, ro, uberørt natur og en usjenert hyttetilværelse er dette eiendommen for deg!

Til selve Elgå med dagligvarebutikk med drivstoffpumper, elbil-lader og kafé, Femund Nasjonalparkhotell, Lars Monsens' Femund Lodge og anløpskaia til Fæmund II er det ca. 4 km. Eiendommen ligger ca. 668 moh, omgitt av ettertraktede og velkjente friluftsområder med Femunden som nærmeste nabo. Femunden er den største innsjøen i Norge som ikke er regulert, og den strekker seg over 2 fylker - fra Synnervika og Nordvika i nord, til Femundsenden i sør. Sommerstid kan man valfarte via sjøveien med den gamle og tradisjonsrike rutebåten "M/S Fæmund II" som sin innfallsport til Femundsmarka. Båten går fra Synnervika i nord til Elgå og Buvika i sør, med stoppesteder underveis på både øst- og vestsiden av sjøen. På Svukuriset er det en turisthytte som tilhører Den Norske Turistforening som er betjent i sommerhalvåret. For å komme dit kan man sykle- eller gå fra Elgå, eller ta "MS Fæmund II" til Revlingen.

Fra Revlingen er det vei opp til Svukuriset. Et velkjent stoppested langs båtruten er Femundshytta, som har lang historie tilbake i tid og er en severdighet med rester etter Røros Kobberverks' historie. Ombord på "M/S Fæmund II" mens du er på vei til destinasjonen din, kan du spise lokal mat mens du nyter synet av de fantastiske omgivelsene rundt Femunden.

Området og grenda Elgå ligger ved innfallsporten til Femundsmarka Nasjonalpark, og kun en knapp halvtimes' kjøretur fra Gutulia Nasjonalpark. Gutulia Nasjonalpark ligger ved Gutulisjøen, omtrent midt mellom Sorken og Elgå. Nasjonalparken er Norges' minste nasjonalpark og er kjent for sin gamle urskog med gran- og furutrær som er flere hundre år gamle. I Gutulia kan du i.la en periode i sommerhalvåret besøke åpen seter på Gutulisetra. Elgå byr på mye for hele familien, med muligheter for flotte turområder både sommer- og vinter. På Nasjonalparkhotellet kan man kjøpe seg middag, og hos Lars Monsen's Femund Lodge kan man benytte seg av matservering, utsalg av turutstyr, diverse arrangementer i tillegg til at stedet er sjekkpunkt under Femundløpet. Grenda Elgå har også et Nasjonalparksenter som med sin utstilling- og opplevelsessti gir deg mer kunnskap om lokalhistorie, sørsamisk reindrift, natur- og dyreliv.

Femundsmarka Nasjonalpark er et stort og velkjent område som ligger øst for Femunden. Området er godt kjent for sin fantastiske og urørte natur med et rikt mangfold av dyr, fugler og flott natur. Nasjonalparken har også en rekke yndede topturmål, som bl.a. Elgåhogna, Store Svuku og Revlingkletten.

Til Valdalen gård som ligger på Valdalsfjellet omtrent midt mellom Gutulia og Femundsmarka Nasjonalpark, er det ca. 19 km. Her er det hytteutleie, utsalg av hjortekjøtt i tillegg til kafé, og i bestemte perioder har de tilbud om 3-retters middag, julemiddag og rakfiskaften. Fra Valdalen gård kan du også i vinterhalvåret nyte flotte skiløyper.

Ønsker du å stå på alpin, er det kun ca. 25 km til Grövelsfjäll på svensk side. Alpinanlegget her består av flere bakker tilpasset hele familien, omgitt av urørt fjellnatur og med kun natursnø i bakkene.

Engerdal kommune 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 ved butikken i Elgå - kort vei fra eiendommen. Kommunen er viden kjent for ekte villmark og fantastiske helårs' tur- og friluftsmuligheter, med bl.a. bær- og sopplukking, båttaktiviteter eller padling, ridning, sykling, vandring, skiturer, jakt- eller fiske. 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, og for å søke om kort henvender man seg til Engerdal Fjellstyre.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av en fritidsbolig og en garasje. I tillegg følger en båtplass ved utstikkerbrygge i hyttefeltets felles båthavn.

Selger eier et båtnaust i båthavna som evt. kan kjøpes med i tillegg.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2007.

Oppført på ringmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Yttervegger av stavlaft, med laftede gavler. Stavlaft er kledd med stående trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak. Ås-konstruksjon med rundtømmer. Koblede vinduer fra 2005, med to-lags glass på innerste glasset. Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2005. Terrassedør med glassfelt fra 2005. Kjellerrom med pusset overflate på lettklinkerblokker, trepanel i himling.

Terrasse mot sør og vest på ca. 41 kvm, hvor ca. 17 kvm er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregnert treverk, med lavt rekkverk av stående rekkverksbord på deler av terrassen.

Garasje/uthus - Byggeår: 2011.

Bygningen er oppført på støpt plate mot mark. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

Merknader: Bygningen fremstår som i normalt god stand, og godt vedlikeholdt.

Hjemmelshaver opplyser at yttervegger i boder er isolert. Yttertak er ikke isolert. Det gjenstår enkelte innvendige arbeider. Liten utvendig skade på kledningsbord på hjørne mot sørvest. På befaringsdagen var luftespalte mot vest ved raft tildekket.

Hjemmelshaver opplyser at luftespalten er blitt tildekket på grunn av inndrev av snø ved sterk vind.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 05.09.2024, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også eventuelle byggtekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader - TG).

For denne eiendommen er det gitt TG 2 (avvik som kan kreve tiltak og avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Yttervegger: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledningen har noe vedlikeholdsbehov på overflater. Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret da fritidsboligen ble oppført. Det ble påvist en del sprekkdannelse i ytterkledningen, spesielt på sør-veggen. Det kunne ikke påvises noe beslag i underkant av ytterkledningen imot bunnstokk på stavlaft, eller i overkant og underkant av vinduer. Det anbefales at dette utbedres.

* Vinduer og Ytterdører: Det er ikke påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Vinduer har normal slitasje på overflater, og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Vinduer mangler beslag over og under vindu. De fleste vinduer er skjermet mot vannpåkjenninger ved montering under store takutstikk. Vinduer på gavlvegger er mer utsatt for vannpåkjenninger. Det anbefales at det monteres beslag både over og under vinduer. Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun normal bruksslitasje på overflater. Inngangsdør og terrassedør mangler beslag over og under.

* Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Overflatene fremstår stort sett som hele, og i normalt god stand på befaringsdagen, alder tatt i betraktning. Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser i vindussmyget, samt sprekk i fugemasse. Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er plassert en innerdør der. Våtrommet ser ut til å fungere, ved dusjing bak dette dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjvegger erstattes med en annen åpen dusjløsning. Vinduet ved boblebadekaret er også plassert i våtsone. Vindussmyget er flislagt med fall for å redusere risikoen for skader ved vannpåkjenning. Det anbefales at vinduet skjerms med et forheng eller lignende.

* Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid på membranen er snart utløpt, og det må forventes at våtrommet må oppgraderes i nær fremtid. Sluket under boblebadekaret er lite tilgjengelig for rens og vedlikehold. For å få tilgang til sluket, må dekkside på boblebadekar demonteres. Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påvist høye verdier.

* Kjellerrom: Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker. Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk. På befaringsdagen ble det påvist noe fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg. Fuktskjolder kan være tegn på sviktene drenering, eller fra innvendig fuktbelastning.

* Fuktmåling og ventilasjon: Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Rommet i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng. Fuktindikator gir ingen eksakt måling av fukt, kun en indikasjon. For fuktmåling i lettklinkerblokker anbefales det bruk av målingsutstyr som måler relativ fuktighet. Måling av relativ fuktighet må utføres over tid, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følger av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg, eller fra innvendig fuktbelastning. Kjellerrommet har ikke noe ventilasjonsmulighet, og på befaringsdagen ble det påvist luftfuktighet over anbefalte verdier. Det anbefales at det etableres en mekanisk avfukter i kjellerrommet som overvåker luftfuktigheten i rommet og starter ved behov. Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av lettklinkerblokker.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør - Vannrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stoppekran i kjellerrom er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet føres ut på gulvet i kjellerrom. Kjellerrom har ikke noe sluk. Det anbefales at det monteres en lekkasjevarsler i rommet som stenger av hovedinntaket ved en eventuell lekkasje. Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen. Rørfordeling for forbruksvann har ingen kursfortegnelse. Det ble ikke påvist tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Det bør monteres lekkasjeføler i kjøkkenbenken som stenger av vanninntaket ved en eventuell lekkasje. Stoppekran er ikke merket. Avløpsrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og bad, vurderes som tilfredsstillende. Stakeluke ble ikke lokalisert. Det anbefales at det etableres en stakeluke i kjellerrommet. Lufting av avløp via vakumventil i kjøkkenbenk. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag av anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

* Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsberederens tilkoblinger. Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal. Forventet levetid er snart utløpt, og det må forventes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.

Det er ikke gitt tilstandsgrad Tg 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

Garasje/uthus er ikke vurdert med tilstandsgrader. For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gjennom luftespalter over vegger i garasjen er det ikke tett.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet vindskier på to sider i april 2025.

Arbeid utført av: Femund Vaktmestertjenester.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Målinger er gjennomført med lukkede sporfilm.

21.1. Radonmåling.

År: 2022

Verdi: Høyeste årsmiddelverdi 110 Bq/m³ høyeste måleverdi 140 Bq/m³.

Tilleggs kommentar:

Det er planlagt forbedring på tilluft til bad.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje: Entre, gang, 3 soverom, et rom innredet som soverom, stue, kjøkken og bad.

Fritidsboligen har også en hems med gulvareal på ca. 20 kvm (ikke måleverdig), et kjellerom på ca. 3 kvm (ikke måleverdig) og et kott på ca. 6 kvm (ikke måleverdig) på grunn av lav takhøyde.

Garasje/uthus på ca. 41 kvm.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 2007.

Fritidsbolig i normalt god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Garasje/uthus - Byggeår: 2011.

Bygningen fremstår som i normalt god stand, og godt vedlikeholdt.

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.

Noe møbler og inventar kan medfølge etter nærmere avtale. Det vil ikke bli foretatt full utvask/flyttevask 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.

Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Bebyggelsen er jevnlig påkostet og vedlikeholdt.

Hjemmelshaver opplyser at:

2022- Montert glassvegg/ vindu på terrasse.

2022- Montert rekkverk på deler av terrasse.

2024- Nye kjøkkeninnredning på en vegg i samme stil som øvrig innredning.

2024- Utbedring av riss/ sprekk i grunnmur på to steder.

2024- Fylling med grus og singel rundt grunnmuren.

Parkering

God plass til parkering på gruset gårdsplass. I tillegg biloppstillingsplass i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

91889099

Diverse

Det er ikke utført feiing eller tilsyn i boligen. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

I følge Elvia er ikke det elektriske anlegget kontrollert. Det foreligger samsvarserklæring fra installasjon av hytte datert 24.11.2009. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Kontroll kan forventes i 2029, da dette utføres omtrent hvert 20. år. 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

Oppvarming av fritidsboligen med elektrisitet og ved. Lukket peisovn i stue. Elektriske varmekabler i gulvet i hele 1.etasje.

Selger har installert Defa hyttestyring for praktisk styring av varmekabler i gulvet, og mottar 4 kontrollvarslinger pr. år som innebærer at anlegget kontrolltestes.

Abonnementet koster pr. 2025 ca. kr. 1.450,-/år.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 467

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter som faktureres direkte til eier utgjør ca. kr. 5 467,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

* Eiendomsskatt: Kr. 5 232,-

* Feiing/tilsyn: Kr. 235,-

Øvrige kommunale avgifter som omhandler avløp og renovasjon faktureres via Tjønnodden Hytteforening sammen med øvrige hytteforeningsavgifter til vann, vedlikehold- og brøyting av hovedveier på hyttefeltet, og skiløyper.

Det er felles vannmåler i hytteforeningen. Gebyr for vann faktureres etter forbruk.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 990 000

Formuesverdi år

2023

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter og fakturaer fra Tjønnodden Hytteforening på totalt kr. 12 238,- pr. år. pr. 2024 som omfatter vedlikehold og brøtting av hovedveier på hyttefeltet, skiløyper, vann og avløp, må det påregnes kostnader til for eksempel brøtting av innkjørsel/gårdsplass, strøm, forsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 164, bruksnummer 77, festenummer 11 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:

Dagboknummer 829, tinglyst 01.03.2001. Gjelder festekontrakt med vilkår.

Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbolig og garasje i 2011.

Det er mottatt byggetegninger av fritidsboligen. På byggetegningene fremkommer ikke det fjerde soverommet da det er angitt uten benevnelse eller innredning, ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk. Det er ikke mottatt tegninger av hemsene og man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt planløsningen (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 inntatt som primærrom/-areal i

tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Det er mottatt byggetegninger av garasjen. Innholdet i disse synes å samsvare med dagens bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.02.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via hyttefeltets private vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp gjennom en samarbeidsavtale mellom hytteforeningen og Engerdal kommune. Avgifter i forbindelse med avløp faktureres hytteforeningen og viderefaktureres kunde. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Tjønnodden" fra 2011.

Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (609 kvm), vannforsyningsanlegg (73 kvm) og friluftsfarmål (18 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2012-2026 fra 2014, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde (700 kvm).

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal.

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 overtagelse 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (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))

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 050 (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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppag til kr. 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

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 en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 3 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 3 500,-), markedspakke (kr 24 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, 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

10.06.2025



Velkommen til denne nydelige hytta med flott beliggenhet ved Femunden! Området byr på mange fantastiske turmål året rundt.



Området er viden kjent og svært ettertraktet pga. nasjonalparkene Femundsmarka og Gutulia, sjøen Femunden med "MS Fæmund II" og flere toppturmål.



En velkjent topp i området er Elgåhogna som med sine 1 460 moh er Engerdals' høyeste topp over 1 000 moh. Det er forøvrig 67 topper på over 1 000 moh i Engerdal kommune, så for den turglade er det utallige muligheter!



Når du ankommer hytta møtes du av et overbygd inngangsparti tilnyttet terrasse orientert mot sør. En fin plass å nyte solveggen i le for nordavind.





Gangen i hytta har loftstrapp opp til hemsen, og åpen adkomst inn til stue og kjøkken. I gangen er det også en luke i gulvet som fører ned til et mindre kjellerrom med opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, stoppekran og samlestock.



Hytta har en åpen og fin løsning mellom stue og kjøkken, som sammen med høy skråhimling og åser sørger for et lunt og samtidig luftig rom.



Det tradisjonelle og trivelige heltrekjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og har integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger.





Et flott stuerom med høy skråhinmling og grove åser. Fra stuen er det fin utsikt til Femunden, og utgang til vestvendt og overbygd terrasse med innglasset vegg mot nord.



Stua har godt med vinduer på samtlige sider, og god plass til både sittegruppe og spisegruppe.









Soverommet som benyttes som hovedsoverom er av god størrelse og ligger vendt mot øst.



Soverom 2 med plass for romslig seng. Rommet ligger vendt mot øst.



Det tredje soverommet ligger plassert mellom gang og stue, og ligger vendt mot sør.



Rom innredet som soverom, men fremkommer ikke som godkjent soverom ifølge mottatte byggetegninger. Rommet ligger vendt mot øst.



Hytta har et sjarmerende og fint hemsareal med vindu.





Et fint bad innredet med både boblebadekar og dusjhjørne, frittstående toalett, servant nedfelt i innredning og speilskap. Legg merke til at det også her er skråhimling med ås i taket.





Fra stua er det utgang til den vestvendte og overbygde delen av terrassen, som har innglasset vegg mot nord og flott utsikt mot sjøen.



Det er montert uttrekkbar levegg mot sør, slik at man kan sitte le uavhengig av vind fra nord- eller sør.



Et uteområde som innbyr til mye kos og hygge, så vel som hytta selv fra innsiden.



Eiendommen har et pent- og godt opparbeidet uteområde, med steinlagte partier og terrassearealer vendt mot flere retninger.



Tjønnodden er et naturskjønt område med umiddelbar nærhet til fine områder for store og små!



På eiendommen står det også oppført en romslig garasje med to boder.



Med hytta følger en båtplass ved utstikkerbrygge i hyttefeltets felles' båthavn.



Fantastisk skue mot Femunden, sett fra båthavna.



En velkjent topp i området er Elgåhogna som med sine 1 460 moh er Engerdals' høyeste topp over 1 000 moh. Det er forøvrig 67 topper på over 1 000 moh i Engerdal kommune, så for den turglade er det utallige muligheter!



Områdebilde sørover Femunden. Her ser man selve hyttefeltet, Tjønnodden og Brenthaugen. I sørenden av sjøen mellom Femunden og Isteren ligger Bjønnbergan.



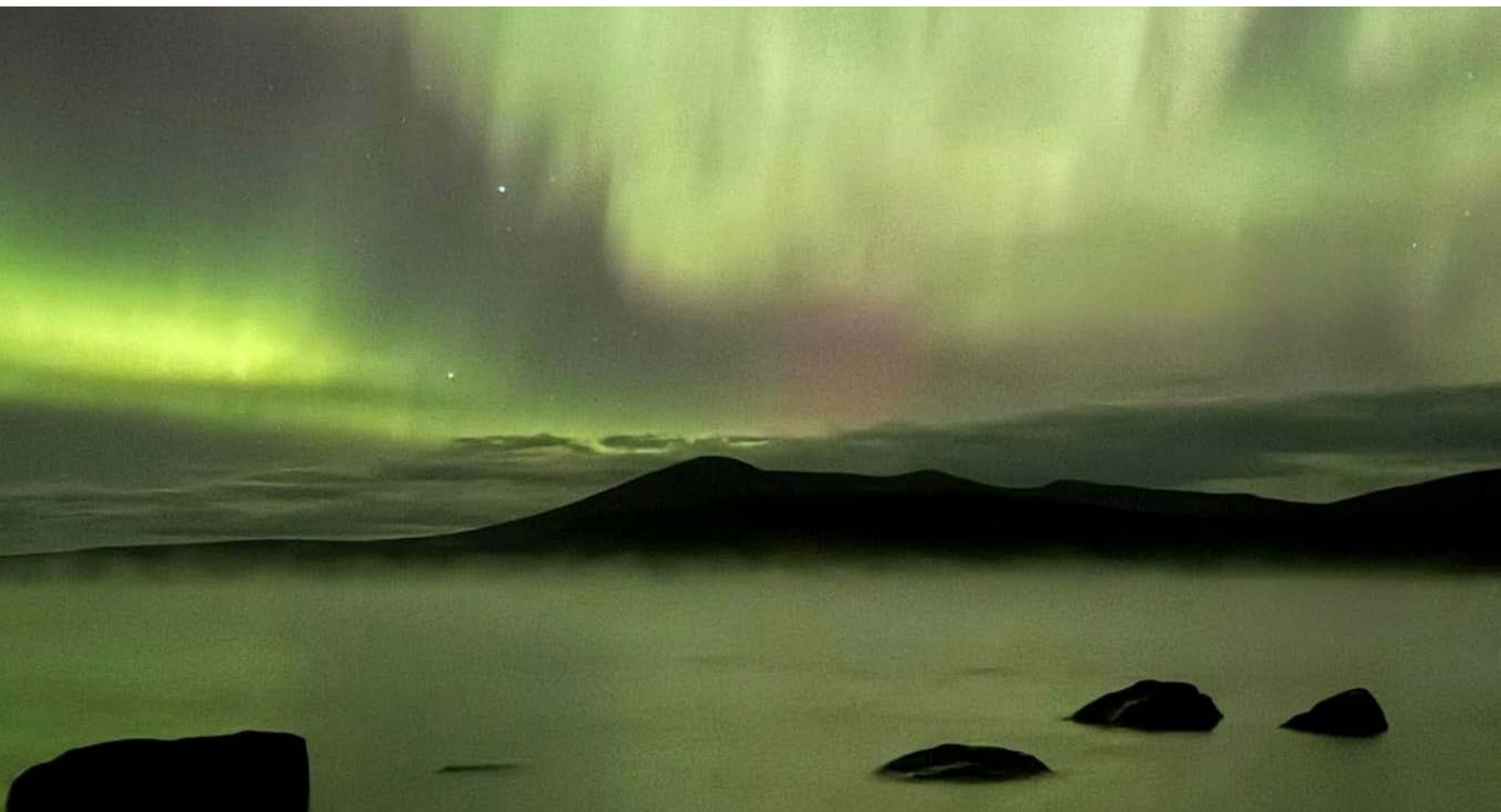
Utsikt mot sjøen i solnedgang, tatt fra Elvodden. Til venstre i bildet sees Sålekinna, og til høyre ligger Buhøgda. Selgers eget bilde.



En nesten blikkstilte Femunden en sommerkveld. Selgers eget bilde.



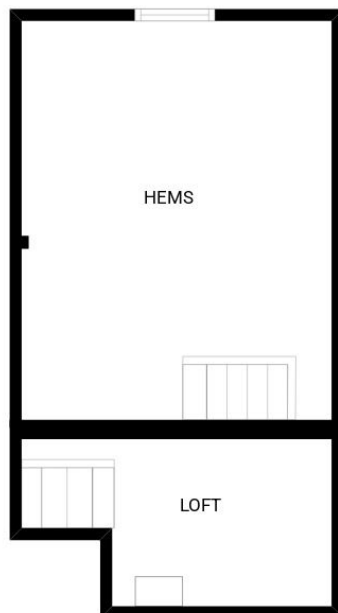
Femunden er like flott når våren er i anmarsj og isen må slippe taket. Selgers eget bilde.



Magisk nordlys ved Elvodden. Selgers eget bilde.



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
 Elvodden 13
 2446 Elgå



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 05/09/2024

Knettmovengen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:164, Bnr: 77
Hjemmelshaver:	Ann Mari Husdal
Seksjonsnr:	-
Festenr:	11
Andelsnr:	-
Tomt:	700 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Privat og offentlig.
Vann:	Privat og offentlig.
Avløp:	Privat og offentlig.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret i Gjensidige
Ligningsverdi:	990 000,-
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.08.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Ann Mari Husdal
Tilstede under befaringen:	Ann Mari Husdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Naturtomt i relativt flatt terreng.

Utearealet er opparbeidet med gruset tilkomstvei, og oppstillingsplass for biler.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er; Ann Mari Husdal.

Bortfester er; Statskog.

Årlig festeavgift for inneværende år; 6 241,-.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn.

Yttervegger av stavlaft, med laftede gavler. Stavlaft er kledd med stående trekledning.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig i normalt god stand.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket peisovn i stue, med brannplate på gulv.

Elektriske varmekabler i hele 1. etasje.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje:

Ca. 1995 mm i soverom mot sørvest, øst og i gang (flat himling).

Ca. 2220 mm - 3250 mm i rom med skrå himling (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Hems:

Ca. 840 mm - 1500 mm (høyeste mål er målt under mønsås).

Varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

3 mm avvik i entré.

8 mm avvik i soverom mot sørøst.

3 mm avvik i soverom mot øst.

5 mm avvik i soverom mot nordøst.

3 mm avvik i soverom mot sørvest.

6 mm avvik i gang.

4 mm avvik i kjøkken.

7 mm avvik i stue.

Hems:

10 mm avvik i hems rommet.

Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Etasjeskillev/gulv mot grunn vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Ildstedet fremstår som i normalt god stand, uten påviste avvik.

Det mangler plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Hjemmelshaver opplyser at det er planlagt tilsyn/ kontroll i hyttefeltet i løpet av 2028.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist en brannvarsler i fritidsboligen samt tre brannslukningsapparater, hvorav to er fylt med skum, og et med pulver.

- Merknader:

Det ble ikke påvist produksjonsår på brannslukningsapparater fylt med skum. Brannslukningsapparat med pulver hadde produksjonsår fra 2017.

Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.

Brannslukningsapparat med skum har en levetid på 5 år.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring fra elektriker fra installasjon av fritidsbolig, datert den 24.11.2009.

- Tegninger av fritidsboligen, datert den 12.05.2024.

- Plantegning av garasje, dater den 02.09.10.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Gulv:**

Fliser på bad og i entré. Tregulv på øvrige gulvoverflater.

- Merknader:

Gulvoverflatene fremstår som i normalt god stand med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Overflater med tregulv har noe slitasje i overflatebehandling samt mindre riper og hakk. Enkelte tørkesprekker mellom gulvbord.

Vegger:

Fliser på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater. Laftet tømmer i gavlvegger.

- Merknader:

Veggoverflatene fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

Himling:

Himling av trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, uten påviste større skader.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørblad i tre.

- Merknader:

Innerdørene har normal bruksslitasje, mindre riper og hakk forekommer. Enkelte innerdører har mindre justeringsbehov.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Rommet har:

- Boblebadekar.

- Dusjvegger.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekksvifte i vegg.

- Speil på vegg med spotter i overkant.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Det er ikke opplyst om at boblebadekaret ikke fungerer som det skal.

Kjellerrom:

Fritidsboligen har et lite kjellerrom med tilkomst via luke i gulv i gang. Rommet fungerer som et teknisk rom.

Rommet inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin.

- Varmtvannsbereider.

- Stoppekran for forbruksvann.

- Samlestokk for rør-i-rør systemet.

Merknader:

Himlingshøyde ble målt til ca. 1640 mm.

Rommet blir ikke benyttet til varig opphold, kun sporadisk bruk.

Kjellerrommet er ytterligere beskrevet senere i rapporten under "rom under terreng".

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

2022- Montert glassvegg/ vindu på terrasse.

2022- Montert rekkverk på deler av terrasse.

2024- Nye kjøkkeninnredning på en vegg i samme stil som øvrig innredning.

2024- Utbedring av riss/ sprekk i grunnmur på to steder.

2024- Fylling med grus og singel rundt grunnmuren.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	84 m²			41 m²	84 m²	
SUM BYGNING	84 m²			41 m²	84 m²	
SUM BRA	84 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		41 m²				41 m²
SUM BYGNING		41 m²				41 m²
SUM BRA	41 m²					

BRA-i:

Entré, gang, fire soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Fritidsboligen har en hems, kjellerrom og et kott som ikke har målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

- Hems har et gulvareal på ca. 20 m². Rommet er tilgjengelig via trapp fra gang.
- Kjellerrom har et gulvareal på ca. 3 m². Rommet er tilgjengelig via luke i gulv fra gang.
- Kott har et gulvareal på ca. 6 m². Rommet er tilgjengelig via stige fra gang.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje oppført i 2011.

Bygningen er oppført på støpt plate mot grunn.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

- Merknader:

Bygningen fremstår som i normalt god stand, og godt vedlikeholdt.

Hjemmelshaver opplyser at yttervegger i boder er isolert, Yttertak er ikke isolert.

Det gjenstår enkelte bygningsmessige innvendige arbeider.

Liten utvendig skade på kledningsbord på hjørne mot sørvest.

På befaringsdagen var luftespalte mot vest ved raft tildekket. Hjemmelshaver opplyser at luftespalten er blitt tildekket på grunn av inndrev av snø ved sterk vind.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

05/09/2024



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Ringmur av lettklinkerblokker, og støpt plate mot grunn.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det er ikke avdekket svekkelser i konstruksjonen på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det i 2014 var et lynnedslag i et tre nærme fritidsboligen. I forbindelse med lynnedslaget ble det to sprekker i ringmuren. Sprekkene ble utbedret i 2024.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelavsetning.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget har fall fra grunnmuren.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av stavlaft med laftede gavler. Stavlaft er kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledningen har noe vedlikeholdsbehov på overflater.

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da fritidsboligen ble oppført.

Det ble påvist en del sprekkdannelse i ytterkledningen, spesielt på sør-veggen.

Det kunne ikke påvises noe beslag i underkant av ytterkledningen imot bunnstokk på stavlaft, eller i overkant og underkant av vinduer. Det anbefales at dette utbedres.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer:

Fritidsboligen har koblede vinduer fra 2005, med to-lags glass på det innerste glasset.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2005.

Terrassedør med glassfelt fra 2005.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduer:

Vinduer har normal slitasje på overflater, og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Vinduer mangler beslag over og under vindu. De fleste vinduene er skjermet mot vannpåkjenninger ved montering under store takutstikk. Vinduer på gavlvegger er mer utsatt for vannpåkjenninger.

Det anbefales at det monteres beslag både over og under vinduer.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun normal bruksslitasje på overflater.

Inngangsdør og terrassedør mangler beslag over og under.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner, med ås-konstruksjon med rundtømmer. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ca. 2007

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torv og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet tid for utskifting av tettesjikt under torvtak er ca. 40 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer.

Det kunne ikke påvises utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Torvtaket har noe vedlikeholdsbehov. Torvlaget var tynt på mønet, og det bør fylles etter med ny torv. Hjemmelshaver opplyser at det vil bli fylt på torv på taket før salg.

Beslag rundt skorstein er skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Ved innvendig inspeksjon kunne det ikke påvises tegn på skader eller utettheter.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner og nedløpsrør fremstår som i normalt god stand. Ikke funnet tegn til vesentlige skader.

Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform på befaringdagen.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ås-tak, og har dermed ikke noe tilgjengelig loft for inspeksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 41 m², hvor ca. 17 m² er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregnert treverk, med lavt rekkverk av stående rekkverksbord på deler av terrassen.

Merknader: Terrassen fremstår som stabil og i grei stand på befaringdagen.

Det er noe vedlikeholdsbehov på overflater, og bruksmerker forekommer.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår stort sett som hele, og i normalt god stand på befaringdagen, alder tatt i betraktning. Det ble påvist bom/ hulrom under enkelte fliser i vindussmyget, samt sprekk i fugemasse.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er plassert en innerdør der. Våtrommet ser ut til å fungere, ved dusjing bak tette dusjvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjvegger erstattes med annen åpen dusjløsning. Vinduet ved boblebadekaret er også plassert i våtsone. Vindussmyget er flislagt med fall for å redusere risikoen for skader ved vannpåkjenning. Det anbefales at vinduet skjerms med et forheng eller lignende.

TG 1

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Gulvoverflaten fremstår som i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot begge sluk. Ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Innerdøren har en liten sokkelflis på ca. 22 mm for å oppnå tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran ved innerdør. Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved innerdør, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp på terskel bak flissokkel. Dette kan ikke kontrolleres uten at fliser demonteres.

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring i begge sluk.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membranen er snart utløpt, og det må forventes at våtrommet må oppgraderes i nær fremtid.

Sluket under boblebadekaret er lite tilgjengelig for rens og vedlikehold. For å få tilgang til sluket, må dekkside på boblebadekar demonteres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Glassplate mellom benkeplate og overskap ved platetopp.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Frittstående mikrobølgeovn
Ventilator over platetopp med avkast ført ut av fritidsboligen.

Merknader: Innredningen fremstår som i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige mekaniske skader eller stor slitasje av betydning. Normale bruksmerker forekommer. Det kunne ikke påvises lekkasjefølger i oppvaskbenk eller komfyrvakt over platetopp, dette anbefales montert. Normalt vanntrykk med god avrenning.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Kjellerrommet har pusset overflate på lettklinkerblokker, trepanel i himling.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist noe fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg. Fuktskjolder kan være tegn på sviktende drenering, eller fra innvendig fuktbelastning.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som i normalt god stand. Det ble ikke påvist bom/ hulrom under tilgjengelige fliser på befaringsdagen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng. Fuktindikator gir ingen eksakt måling av fukt, kun en indikasjon. For fuktmåling i lettklinkerblokker anbefales det bruk av målingsutstyr som måler relativ fuktighet. Måling av relativ fuktighet må utføres over tid, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/ fuktsikring i gulv og vegg, eller fra innvendig fuktbelastning. Kjellerrommet har ikke noe ventilasjonsmulighet, og på befaringsdagen ble det påvist luftfuktighet over anbefalte verdier. Det anbefales at det etableres en mekanisk avfukter i kjellerrommet som overvåker luftfuktigheten i rommet, og starter ved behov.

Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av lettklinkerblokker.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerstokker plassert i kjellerrom.
 Stoppekran er plassert i kjellerrom.
 Enkelte kobberrør i kjellerrom, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Stoppekran i kjellerrom er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
 Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet i kjellerrom. Kjellerrommet har ikke noe sluk. Det anbefales at det monteres en lekkasjevarsler i rommet som stenger av hovedinntaket ved en eventuell lekkasje.
 Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.
 Rørfordeling for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.
 Det ble ikke påvist tetting imellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Det bør monteres lekkasjefølger i kjøkkenbenken som stenger av vanninntaket ved en eventuell lekkasje.
 Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluke ble ikke lokalisert. Det anbefales at det etableres en stakeluke i kjellerrommet. Lufting av avløp via vakuumventil i kjøkkenbenk. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i kjellerrom.
 Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.
 Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid er snart utløp, og det må forventes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via luftespalte i vinduer.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som tilfredsstillende.

Det anbefales at det etableres egne veggventiler til alle oppholdsrom i tillegg til ventiler i vinduene, for å bedre ventilasjonsmuligheten.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i ca. 2007-2009

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i soverom mot sørøst.

Ledningsnett av skjult anlegg.

Det har ikke vært tilsyn på anlegget på minst fem år. Det anbefales at elektriske anlegg kontrolleres av fagkyndig installatør hver femte år.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring fra da anlegget ble installert, datert den 24.11.2009.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig installatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 26.07.2024.

Det er fremlagt godkjente tegninger av fritidsboligen, datert den 12.05.2005. På tegningen er soverom mot sørøst tiltenkt som bod. Om rommet fortsatt skal benyttes til soverom, må det søkes om bruksendring.

Det er fremlagt plantegning av garasjen, datert den 02.09.2010. Bruken stemmer overens med dagens bruk.

Trapp opp til hems er bratt og uten rekkverk. Det er ingen formelle krav til utforming av trapp og rekkverk til hems uten måleverdig bruksareal. Det anbefales at det etableres en rekkverkløsning i trapp, og rekkverk hems.

Hems har ikke godkjent rømningsvei. Vinduet på hems er for lite til å være godkjent rømningsvindu etter dagens forskrifter. Det foreligger ikke krav om godkjent rømningsvei fra hems, da hems har for lav romhøyde for rom for varig opphold.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, festeavgift og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

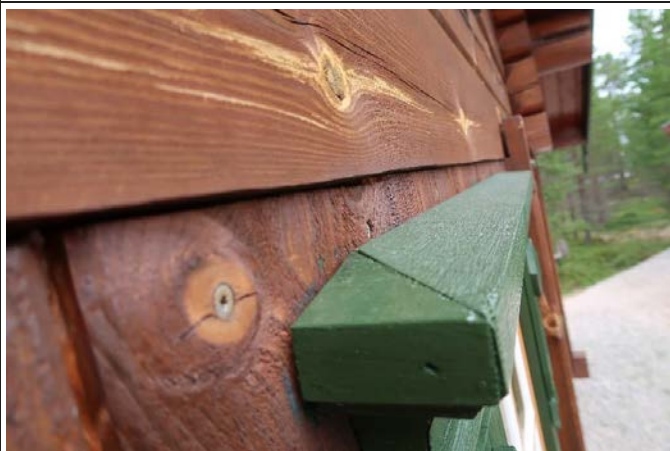
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag mellom ytterkledning og bunnstokk på stavlaft.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag over og under vinduer.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av påviste skader ved fliser i vindussmyget, og på grunn av plassering av innerdør i våtsonen til dusjen og vindu i våtsonen til boblebadekar.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av liten gjenværende forventet levetid på membranen under fliser, samt lite tilgjengelig sluk under boblebadekar.
9.1.1	Kjellerrom Veggens og himlingens overflater
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg.
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av forhøyede verdier ved fuktsøk med fuktindikator, samt luftfuktighet over anbefalte verdier.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av at avrenning fra en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet ikke føres til sluk, eller automatisk avstenging.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret ved en eventuell lekkasje. Varmtvannsberederen har kort gjenværende forventet levetid.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2

*2.1 Yttervegger*

TG2 settes på bakgrunn av sprekkdannelse og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag mellom ytterkledning og bunnstokk på stavlaft.

*3.1 Vinduer og ytterdører*

TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag over og under vinduer.

*7.1.1 Bad Overflate vegger og himling*

TG2 settes på bakgrunn av påviste skader ved fliser i vindussmyget, og på grunn av plassering av innerdør i våtsonen til dusjen og vindu i våtsonen til boblebadekar.



9.1.1 Kjellerrom Veggene og himlingens overflater

TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i overgang mellom gulv og vegg.



9.1.3 Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av forhøyede verdier ved fuktsøk med fuktindikator, samt luftfuktighet over anbefalte verdier.

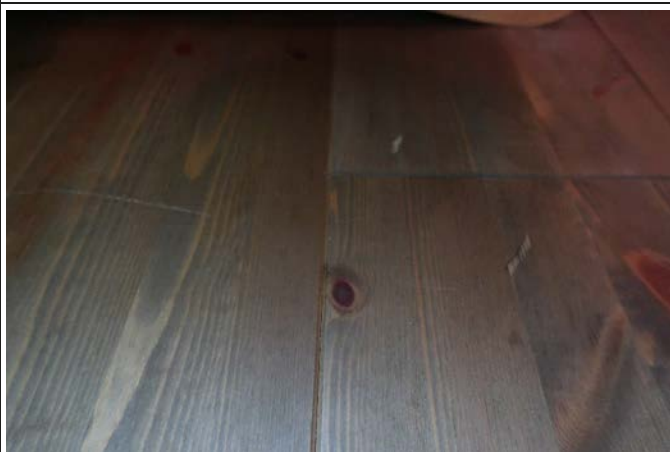
Bilder av diverse merknader



Vedlikeholdsbehov på torvtaket.
Behov for etterfylling av jord.



Liten skade på hjørnekaske på garasje.



Eksempel på bruksmerker i tregulv.
Bilde er tatt på soverom mot sørøst.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250121	

Selger 1 navn
Ann Mari Husdal

Gateadresse	
Elvodden 13	

Poststed	Postnr
ELGÅ	2446

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250121

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

Gjennom luftespalter over vegger i garasjen er det ikke tett.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet vindskier på to sider i april 2025.

Arbeid utført av

Femund Vaktmestertjenester

Filer

[Nye vindskier 2025.pdf](#)

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

Beskrivelse

Målinger er gjennomført med lukkede sporfilm.

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

Høyeste årsmiddelverdi 110 Bq/m³ 110 Høyeste måleverdi 140 Bq/m³

Filer

[Radon rapport.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250121

Tilleggskommentar

Det er planlagt forbedring på tilluft til bad.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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

Document reference: 1211250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Mari Husdal	96f8aa9fe249183e752fc313 7eab7b8237748ade	12.05.2025 18:30:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

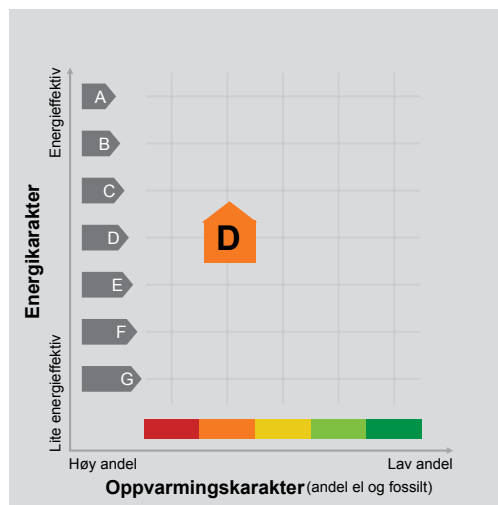
Document reference: 1211250121

- 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	Elvødden 13
Postnummer	2446
Sted	ELGA
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	11
Bygningsnummer	24970442
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127601
Dato	28.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Elvodden 13

Høyde over havet

687 m



Offentlig transport

🚏 Elgå Linje 845	7 min 🚗 4.3 km
🚏 Dalset Linje 845	8 min 🚗 6.6 km

Avstand til byer

Røros	2 t 13 min 🚗
Elverum	2 t 37 min 🚗
Oslo	4 t 29 min 🚗
Trondheim	4 t 30 min 🚗

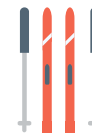
Ladepunkt for el-bil

🚗 Nærbutikken Elgå	6 min 🚗
🚗 Båtsø Camping	10 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 52 m
- 88 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 1 t
- Skitrek i anlegget: 1

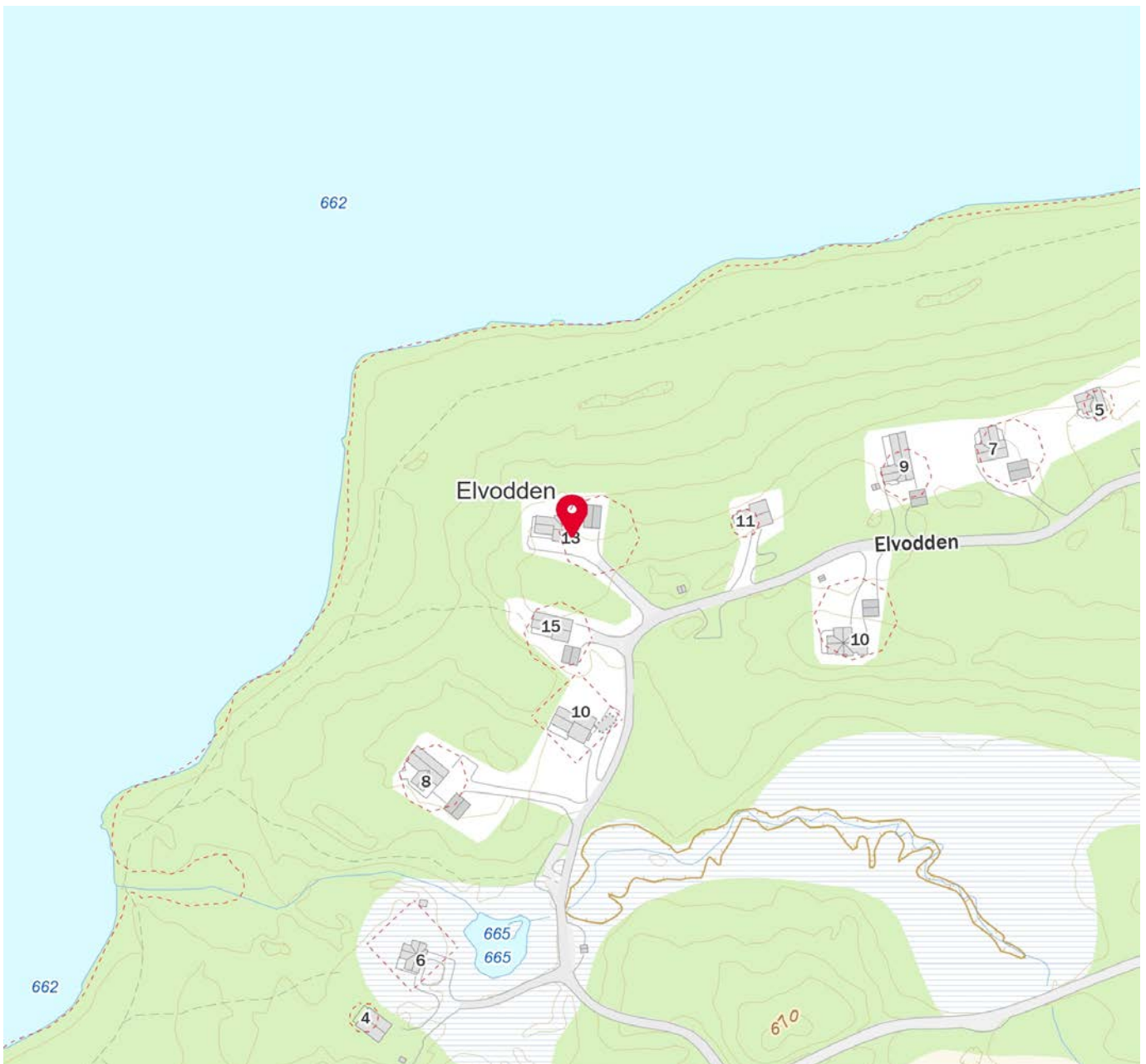
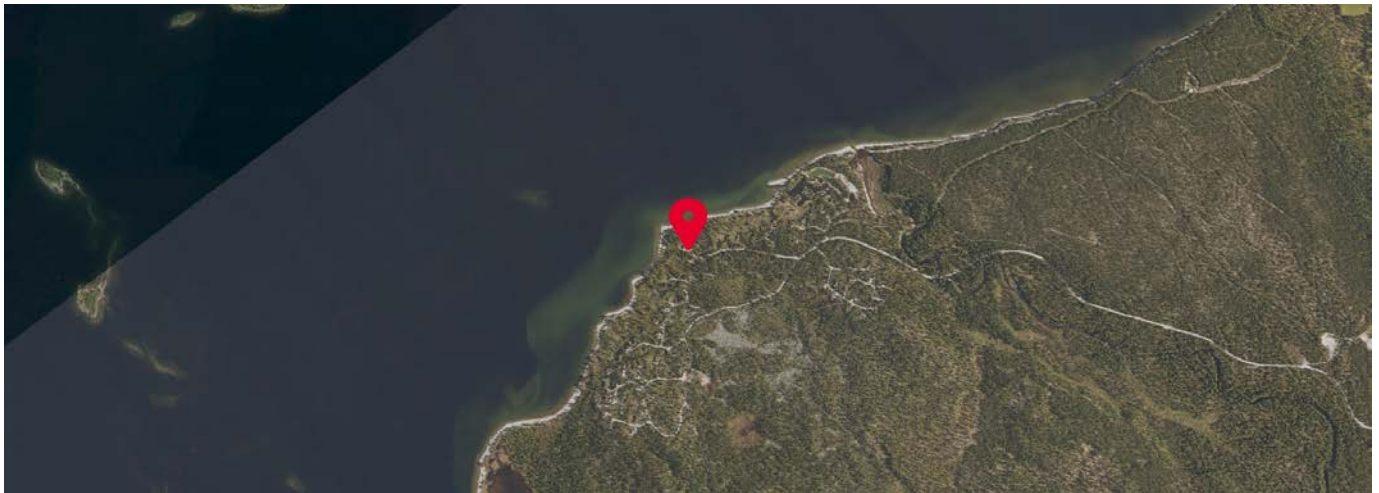


Sport

⚽ Elgå fotballbane Fotball	6 min 🚗 4.1 km
-------------------------------	-------------------

Dagligvare

Nærbutikken Elgå	6 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elvødden 13
2446 ELGÅ

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre