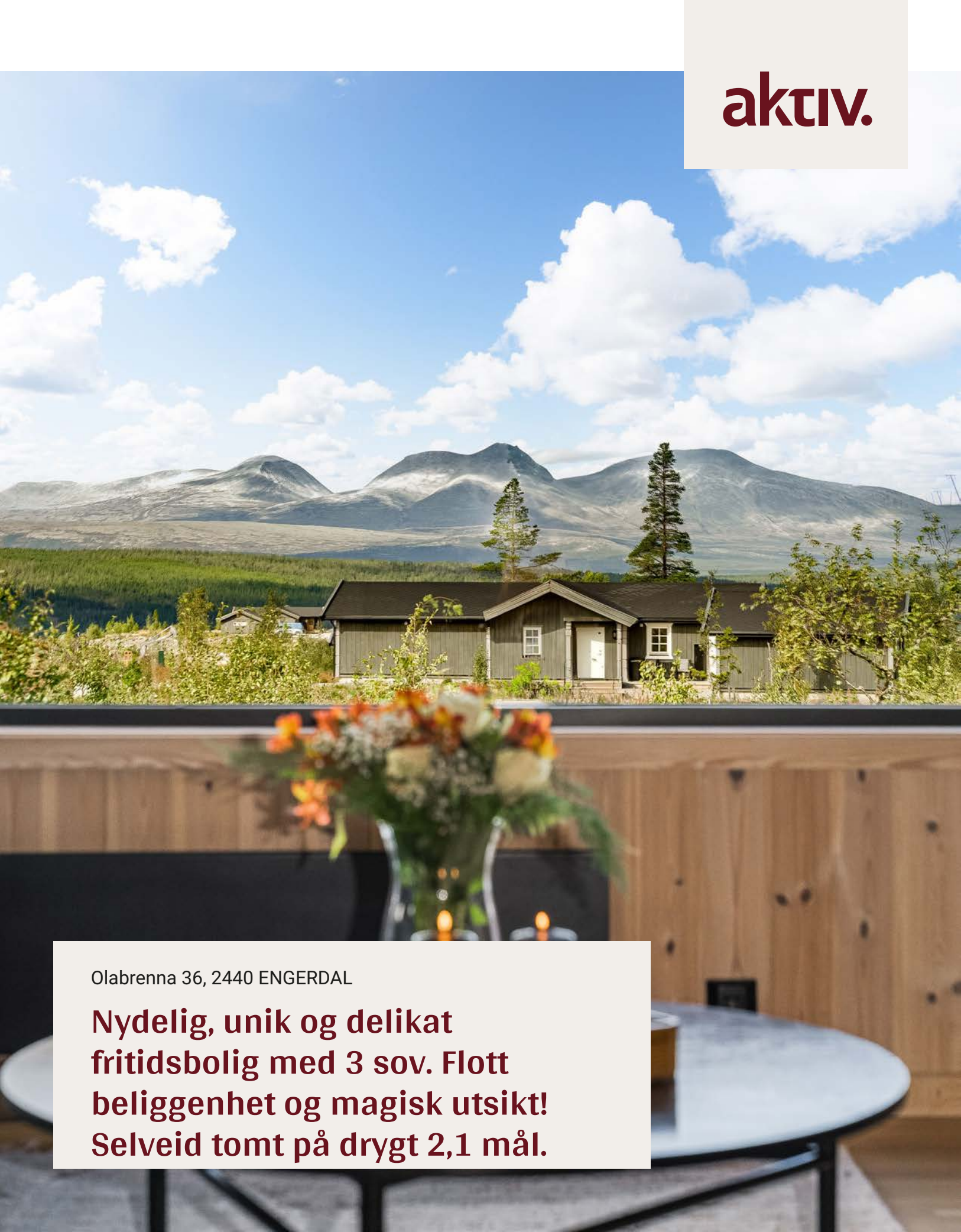




aktiv.

Olabrenna 36, 2440 ENGERDAL

**Nydelig, unik og delikat
fritidsbolig med 3 sov. Flott
beliggenhet og magisk utsikt!
Selveid tomt på drygt 2,1 mål.**



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 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Nora Hattrem Zakrisson
Robin Hattrem Zakrisson

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 95/95 kvm
Tomtstr.: 2143.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 596
Oppdragsnr.: 1211250213

Ditt nye fristed?

Velkommen til fantastiske Engerdal, Hovden og denne delikate fritidsboligen med beliggenhet nesten øverst på feltet!

En helt unik og nydelig fritidsbolig fra 2023 som virkelig må sees! Eiendommen har flott utsikt, gode solforhold og umiddelbar nærhet til fantastiske tur- og friluftsområder du kan nyte året rundt! Hovden hyttefelt er et veletablert område med flotte fellesområder som nyetablert 18-hulls frisbeebane, akebakke, fotballbane, skøytebane og skiløyper. Skiløypene kan følges enten i flatt eller variert skogsterreng, eller opp på flotte høyfjellsområder- og vidder så langt øyet kan se. Områdene og kommunen forøvrig er viden kjent for sin flotte natur og sine opplevelser, enten du vil vandre, gå toppturer, plukke bær, fiske eller gå på ski.

Ditt nye fristed omgitt av vakker natur!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Andre vedlegg	67
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	74
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 95 m²: Entré, stue, kjøkken, gang, tre soverom, walk-in-closet, bod, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 22 m²: Romslig og vestvendt terrasse med adkomst fra stue. Mindre terrasse i tilknytning til overbygd inngangsparti.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2143.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 143,7 kvm. Romslig tomt, opparbeidet med naturtomt, og gruset innkjøring- og gårdsplass. Gruset areal rundt hytta.

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.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget flott beliggenhet nesten øverst i Hovden Hyttefelt, ca. 805 moh. Med godt med luft både foran- og rundt seg, byr eiendommen på formidabel utsikt mot både nærområdet, Kvitvorda og spesielt de velkjente Sølentoppene. Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, kun en knapp mil opp fra Engerdal sentrum og med snaufjellet en kort gåtur unna. Hovden Hyttefelt ligger midt i et helårseldorado som passer for alle og enhver. Hyttefeltet er et velutbygd og trivelig

område, med fine fellesarealer som nyetablert 18-hulls frisbeebane, akebakke, fotballbane, skøytebane og skiløyper. Feltet har en helt særegen og flott utsikt mot fjellene i vest og Sølentoppene i Rendalen.

Skiløypene som starter rett ved hytta, går gjennom hyttefeltet - nordover på Kuholskarven, om Kviltan og sørover mot Hovden via Røskdalsknappen. Videre sørover kan løypene følges rundt Magnhildbrennskarven, og enten ned i variert skogsterreng i selve Engerdal Østfjell eller opp på flotte høyfjellsområder og flotte vidder så langt øyet kan se. Herfra er mulighetene mange, og du kan følge trikkeskinnene sørover forbi Blakksjøen, forbi Østerhogna og ned mot Lisætra, Litlrøåsen og Bittermarka. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Sommerstid byr det samme området på vandringsstier, samt flotte fiskevann og jaktterreng. I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

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

Kommunen har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleråsen i sør, til Snerta og Ulvågrenda i vest, over Kvitvorda til både Drevsjø, svenskegrensa og til Elgå. Mulighetene er mange for å oppleve fantastisk og variert natur over mange mil fra snøscooterstetet. Nærmeste punkt for påkjøring til leden er en knapp kilometer fra avkjøringen til Sølenstua, ca. 4,5 km fra selve hytta.

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

I Engerdal sentrum finner du bl.a. dagligvare med posttjenester, kafé, bank, drivstoffpumper og elbil-ladere. Trysil som ligger ca. 60 km unna, har Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Til Drevsjø hvor du finner dagligvare, sportsforretning, drivstoffpumper, restaurant/kafé og forhandler av snøscooter/UTV/ATV med utleie av snøscooter er det ca. 14,5 km.

Grensehandel på Flötningen er ca. 25 km unna, og til Idre med ytterligere servicetilbud, forretninger og systembolag er det ca. 60 km.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Arild Foss AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med ringmur av ringmurselementer og har støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med både stående og liggende trekledning. Taket er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.07.2025, utført av Byggmester og Takstmann Arild Foss (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Vaskerom/Teknisk rom - Totalvurdering av overflater: Et våtrom med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes eektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Ved en eventuell lekkasje på vanninstallasjoner er det en risiko for at lekkasjevann ikke blir ført til sluk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

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

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:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har tatt kontroll av elektriskanlegg før overtagelse av hytte

Tilleggs kommentar: Boligen ble bygget i 2023 av Femund Hytter AS. Det er kun vi som har vært eiere av boligen.

Innhold

Fritidsboligen er på et plan og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, tre soverom, walk-in-closet, bad, vaskerom og bod.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 2023.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap medfølger.

Parkering

God plass til parkering på gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert av elektriker 13.07.2023 i forbindelse med sluttkontroll av nytt anlegg, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Det er ikke foretatt kontroll av Elvia.

Da fritidsboligen kun er 2 år gammel, er det ikke utført feiing- eller tilsyn enda. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med strøm og ved.

Contura peisovn med glassdør og sidefelter i glass på stue. Varmekabler i gulv i entré, på bad og på vaskerom. Panelovner i flere rom.

Strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk hittil i år på ca. 8 163 kwh. Det gjøres oppmerksom på at fritidsboligen benyttes som helårsbolig, og at strømforbruket derfor er høyere enn ved fritidsbruk.

Energikarakter

C

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 m². 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 7 321

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. 5 202,75,- for 2025.

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

* Renovasjon, fritidsbolig: Kr. 1 573,75,-

* Eiendomsskatt: Kr. 5 512,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det

gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 930 000

Formuesverdi år

2023

Andre utgifter

Årlig avgift til Femund Hytter på totalt kr. 15 347,- pr. år. pr. 2025 som omfatter veiavgift, vann (fastledd og forbruk), avløp (fastledd og forbruk) og løypeavgift. Avgiftene til Femund Hytter fordeler seg på følgende måte:

- Avløp, fast: Kr. 3 013,-
- Avløp, forbruk: Kr. 2 660,-
- Vann, fast: 3 079,-
- Vann, forbruk: Kr. 2 561,-
- Vei: Kr. 2 620,-
- Løypeavgift: Kr. 1 414,-

I tillegg må det påregnes kostnader til for eksempel brøyting av innkjørsel og gårds plass, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Velforening

Frivillig medlemsskap i Engerdal Østfjell Hytteforening.

Vannavgift

Kr 5 640

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Vannavgift faktureres som en del av faktura fra Femund Hytter - for både veiavgift, vann (fastledd og forbruk), avløp (fastledd og forbruk) og løypeavgift. Totalsum pr. år. pr. 2025 for disse avgiftene er opplyst å være kr. 15 347,-.

Vannavgiften består av en fast avgift og en avgift etter forbruk. Beløpet kan derfor variere etter forbruk. Det samme gjelder for avløp.

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 14, bruksnummer 596 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:

06.07.1949 - Dokumentnr: 982 - Rettighet: Gardbruker Magnus Nordgård, Engerdal, leier ut skytebanegrund til Engerdal Skytterlag, av gnr. 14, bnr. 1 i 99 år regnet fra 01.01.1949. Engerdal Skytterlag skal ha fri grund i 20 år mot å drive fram til vassdrag det salgsvirke som står på baneområde. Leia utover de 20 år betales med kr 15,- pr. år. I tilfelle Engerdal Skytterlag blir nedlagt, går grund tilbake til den tidligere eier fra 01.01.1949. Rettighetshaver: Engerdal Skytterlag. Løpenr: 1597924.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere. Rettighetshaver: Engerdal Skytterlag

16.09.1975 - Dokumentnr: 4134 - Bestemmelse om vannledning: Undertegnede eiere av eiendommen "Graner" gnr. 14 bnr. 190 i Engerdal, gir herved eiendommen "Magnor" gnr. 14 bnr. 148 i Engerdal, tilhørende Gunda Nordgård, tillatelse til å legge vannledning og drikkevannskomme på vår eiendom, samt vedlikehold av vannledning og vannkomme.

Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:148

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1976 - Dokumentnr: 6286 - Erklæring/avtale - Grensegangssak: Grensen for skogen mellom gnr. 14, bnr. 190, eier Jakob L. Nordgårds dødsbo på østsiden og gnr. 14, bnr. 56, eier Ottar Søgård på vestsiden - følger Engeråa slik den går idag.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1984 - Dokumentnr: 4260 - Elektriske kraftlinjer: Den 6 september 1984 er det ved dette embete foretatt registrering av elektriske ledninger tilhørende Hedmark Energiverk i kraftledningsregisteret med disse navn : 66kV - 132 kV ledning Rendalen - Engerdal og 66kV - 132 kV ledning Engerdal - Jordet.

Rettighetshaver: Hedmark Energiverk

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1985 - Dokumentnr: 6344 - Bestemmelse om veg: Televerket får rett til å anlegge og bruke veg over grunneierens eiendom (gnr. 14, bnr. 190).

Rettighetshaver: Televerket

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1988 - Dokumentnr: 3562 - Jordskifte: Jordskiftesak vedrørende deling av skogteiger med tildeling av nye bruksnumre.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1997 - Dokumentnr: 1920 - Erklæring/avtale: Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 190 gir med dette hjemmelshaver til eiendommen med gnr. 14, bnr. 187 i Engerdal rett til å benytte og vedlikeholde anlagt infiltrasjonsanlegg på eiendommen.

Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:187

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2000 - Dokumentnr: 2668 - Elektriske kraftlinjer: Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 190 gir herved HEAS rett til å bygge, drive og vedlikeholde en 22 kV kabel på eiendommen, med tilhørende rettigheter/plikter.

Rettighetshaver: Hedmark Enenergi as

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2000 - Dokumentnr: 2669 - Elektriske kraftlinjer: Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 190 gir HEAS rett til å anlegge og drive nettstasjon, med tilhørende rettigheter/plikter.

Rettighetshaver : Hedmark Energi AS

Frittstående nettstasjon

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2001 - Dokumentnr: 2128 - Erklæring/avtale: Underskrevne grunneier (gnr. 14, bnr. 190) gir herved HEAS rett til å føre fram og reise stolper og strekke ledninger for høgspent kraftlinje på eiendommen

g.nr. 14 br.nr. 190i Nord—østerdal sorenskriverembete. Linja går fra Engerdalsetra til Gløtvola. HEAS kan til enhver tid foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av ledninger med tilbehør. Masteplassene er merket og påvist i marka.

Rettighetshaver Hedmark Energi

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2004 - Dokumentnr: 3175 - Bestemmelse om vannrett: Eier av gnr. 14, bnr. 190

gir herved eier av gnr. 15, bnr. 62 tillatelse til å legge vannledning over eiendommen gnr. 14, bnr. 190, som tilkobling til Engerdal Kommunes vannledning i Volbrenna hyttefelt. Vannledningen legges i frostfri grøft på strekningen som fremgår av vedlagt kartskisse.

Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:15 Bnr:62

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2010 - Dokumentnr: 486223 - Jordskifte: Merking av grenser. Gnr. 14, bnr. 10, 18, 19 og 26 er sammenføyd med gnr. 14, bnr. 6. Gnr. 15, bnr. 49 er sammenføyd med gnr. 15, bnr. 50.

Jordskiftesak: 0420-1993-0036

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2015 - Dokumentnr: 364584 - Jordskifte: Grense mellom gbnr 14/14 i sør og 15/14 i nord, sør for Messeltkampen, går som vist på vedlagte kart, datert 29.04.2013. Grense mellom gbnr 14/1 90 i nord/nordvest og 15/8 isør/sørøst, ved Hovdsætervegen, går som vist på vedlagte kart, datert 29. 04.2013. Grense mellom gbnr 14/59 i sør/sørøst og 15/1 7 i nord/nordvest, ved Hovdsætervegen, går som vist på vedlagte kart, datert 29. 04.2013. Grense mellom gbnr 3/14 isør og 3/15 og 15/16 i nord, ved Bjønnskåra og Storhøa, går som vist på vedlagte kart, datert 29. 04.2013. Grense mellom gbnr 14/14 i nord og 14/394 i sør, i Lerådalen, går som vist på vedlagte kart, datert 29. 04.2013. Verdifastsettelse av en andel i Fjellsameiet, gnr. 4 og bnr. 5 tas inn i skiftet igjen, avgivelse av teiger til Engerdal kommuneskoger, avgivelse av teiger fra Engerdal kommuneskoger.

Jordskiftesak: 0420-2005-0017 Engerdal sørøst

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 513890 - Jordskifte: Teiger under følgende eiendommer som grenser opp til fjellsameiet i Kvitvola: gnr. 15/8, 14/53, 14/108, 15/1 7, 14/20, 14/2, 14/190, 15/1, og 15/19, og teiger under følgende eiendommer som grenser opp til fjellsameiet i Hogna: gnr. 14/68, 15/1 7, 14/52, 15/18, 15/5 7, 14/51 og 15/21, går som vist på vedlagte kart, datert 21.06.2011. Grensegangs sak 0420-2005-017B Engerdal sørøst, delsak grense .

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 162075 - Jordskifte: Grenser, yttergrenser for Volbrenna hytteområde. Bruksordningsbestemmelser for Volbrenna Hyttegrend. Vedtekter for Volbrenna Hyttegrend.

Saksnr. 16-105129REN-JTYN Volbrenna

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Korrigeringsavtaling

07.05.2021 - Dokumentnr: 544893 - Bestemmelse om nettstasjon: Grunneier (gnr. 14, bnr. 190, 430 og 547) gir Nettselskapet (Elvia) rett til å etablere, og ha et vedlikeholdt (tidsavgrenset) stående en

Nettstasjon på Eiendommen. Med Nettstasjon menes frittstående bygning inneholdende transformator og andre komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg og installasjoner. Nettstasjonen kan også benyttes til eksterne anlegg. Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse. I tillegg gir Nettselskapet rett til nødvendig adgang over Eiendommen. Ferdsel/adkomst over dyrket mark og beite skal utføres skånsomt, og om mulig legges utenom vekstsesongen.

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:547

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte tinglyste dokumenter ble opprinnelig tinglyst på gnr. 14, bnr. 547 som denne eiendommen er utskilt fra, og fulgte med over på dette gårds- og bruksnummeret ved opprettelse. Det antas derfor at ovennevnte tinglyste dokumenter ikke har noen betydning for denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nytt bygg - boligformål - fritidsformål i 2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet hyttefeltets private vann- og avløpsanlegg. Vann kommer fra borede brønner i området.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Engerdalssætra hytteområde" fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2012-2026 fra 2014, hvor det av bestemmelsene fremkommer at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (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))

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr. 40 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 3 000,- per stykk), markedspakke (kr. 18 150,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

27.08.2025

Velkommen!



Eiendommen som er på dryge 2,1 mål, ligger høyt oppe i feltet og har en helt magisk utsikt mot bl.a. Sølénfjellene. Hytta som ble oppført i 2023 bærer preg av høy standard, lekre detaljer og en helt spesiell fremtoning.



Områdene ovenfor hyttefeltet byr på storslått natur, enten du vil gå i skogsterreng eller på fjell.



På østsiden av fritidsboligen er det et overbygd inngangsparti, med plass for bord og stol hvor man kan nyte morgenkaffen. Overbygget er kjekt med tanke på å slippe nedbør helt inn til døren.



Velkommen inn! Du møtes av en svært romslig entré, med en lekker og innfelt garderobe med rikelig oppbevaringsplass. Store fliser på gulvet og sorte detaljer setter prikken over i'en.



Til venstre i entréen er det adkomst til badet. Stuen ligger innenfor entréen med åpen løsning, slik at du ser Sølénfjellene idét du entrer hytta.



Stuen er bygd som et utstikk med panoramavindu, med en utsikt som kan ta pusten fra deg! Åpen løsning inn til kjøkkenet med plass for spisestue i mellom sørger for et sosialt og hyggelig allrom.





Stuen er utstyrt med en peisovn med glassdør og sidefelter i glass, som sørger for den rette kosen og varmen.



Fra stuen er det også utgang til den vestvendte terrassen.





Ved spisestuen er det også et stort vindu, slik at utsikt eller solnedgang også kan nytes mens måltider inntas.





Kjøkkenet har en lekker innredning som virkelig kler hytta, med slette og folierte fronter i brunt, sorte detaljer og laminerte benkeplater.



Integrerte hvitevarer på kjøkken som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap medfølger.





Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass for dobbeltseng. Innenfor dette soverommet er det et praktisk walk-in-closet med god plass for oppbevaring.





Tenk å våkne til denne utsikten og tusle de få skrittene inn på kjøkkenet for å hente en kaffekopp før man kryper tilbake i sengen.



Walk-in-closet som er pent innredet med romslige garderobeinnredninger.



I den nordre delen av hytta ligger de to øvrige soverommene, og begge disse er innredet med plassbygde familiekøyer.





Innenfor badet er det et eget vaskerom, som sørger for praktisk utnyttelse av arealet



Mellom de to soverommene i den nordre delen av hytta, er det en fin innebod innredet med hyller.



Badet er av god størrelse, med lekre fliser på gulv og baderomsplater som står godt til hverandre. Sort innredning med nedfelt servant, innfellbare dusjdører og sorte armaturer. En flott detalj er det store, runde speilet med belysning.

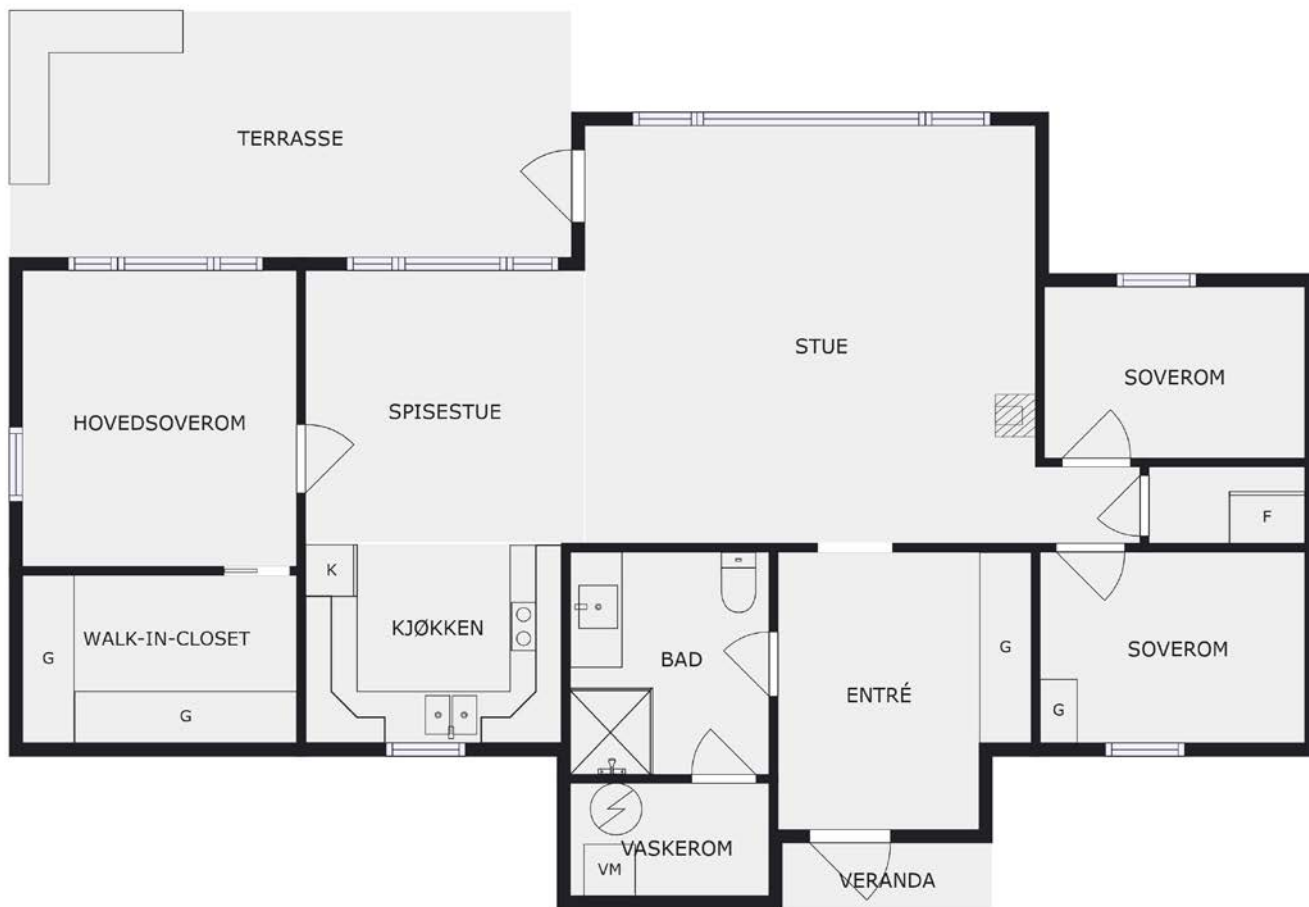








Dronebilde tatt mot nordøst, med kjente topper som Kuholskarven og Røskdalsknappen.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Olabrenna 36
2440 ENGERDAL
3425/14/0/596/0/0

Rapportdato

02.07.2025

TG 0		3
TG 1		18
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		1

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Befaring utført den 30.06.2025 av:

Arild Foss

Arild Foss
Byggmester og Takstmann Arild Foss

Ullern Allè 28
0381 Oslo

+95437318
af@sintek.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarende tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Olabrenna 36 , 2440, ENGERDAL

Matrikkel: 3425/14/0/596/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2024

Tomt: 2 143.70 m²

Hjemmelshaver(e): Nora Zakrisson, Robin Zakrisson

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er oppført med ringmur av ringmurselementer og har støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med både stående og liggende trekledning. Taket er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Boligen er tilknyttet et privat renseanlegg. Det betales avgift for tilknytning og bruk av anlegget.

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

OLABRENNNA 36 - 3425/14/0/596/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Bolig			
Primærrom 93 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 95 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Bad, entrè/gang, stue/kjøkken og tre soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Bolig			
BRA-i 95 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 22 m ²
Beskrivelse av BRA-i Bad, bod, entrè/gang, stue/kjøkken og tre soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti og Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
95 m²

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 93 m² / S-Rom: 2 m²

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vaskerom/Teknisk rom - Totalvurdering av overflater: Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Ved en eventuell lekkasje på vanninstallasjoner er det en risiko for at lekkasjevann ikke blir ført til sluk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Loft: Loftskonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble funnet noen tilgjengelig inspeksjonsluke eller annen tilkomst til loftet. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke slik at loftet kan kontrolleres for eventuelle tegn til lekkasjer, kondensproblemer eller luftlekkasjer. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader kan forekomme, og først avdekkes ved innvendig inspeksjon.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/396/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppføring av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Det ble fremlagt bilder av utførelse på membran. Samsvarserklæring fra elektriker ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Eiers egenerklæring er ikke mottatt.

Når ble egenerklæringen signert?

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 27.08.2024

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det på enkelte områder av bygningen flate områder. Boligen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, noe som kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. I dette tilfellet er forholdet vurdert til å ha begrenset negativ påvirkning, da terrengfallet anses som tilfredsstillende og det er drenerende masser ved utkastet.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Bilde



5

Radonsikring

TG 0



Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Infofrase:

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre. Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger, noe som kan redusere levetiden på nedre del av panelet.

Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås.

Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Levetid:



Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør med glassfelt, produsert i 2022.

Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Det er ikke montert beslag verken over eller under ytterdører og vinduer. Dette medfører økt risiko for vanninntrengning ved slagregn, noe som over tid kan føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Det anbefales å montere beslag under alle vinduer og ytterdører for å lede bort vann, samt beslag over vinduer plassert i gavlvegger for å beskytte mot nedbør som treffer fasaden direkte. Tiltaket vil bidra til å sikre god tetthet og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

Det er observert bruksmerker som hakk og riper.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti, ca. 3 m².

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 19 m².

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Terrassen har i dette tilfellet en høyde som mindre enn 0,5 meter over terreng, og det foreligger dermed ikke krav om rekkverk etter gjeldende regelverk. Det anbefales likevel å etablere tilfredsstillende rekkverk for å redusere risikoen for fall og potensiell skade.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Bilde



9

Takkonstruksjon

TG 1 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adgang til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.

Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegger.

OLABRENNNA 36 - 3425/14/0/596/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Loftskonstruksjonen er ikke vurdert, da det ikke ble funnet noen tilgjengelig inspeksjonsluke eller annen tilkomst til loftet. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke slik at loftet kan kontrolleres for eventuelle tegn til lekkasjer, kondensproblemer eller luftlekkasjer. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader kan forekomme, og først avdekkes ved innvendig inspeksjon.

OLABRENNNA 36 - 3425/14/0/596/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taktekkingen er fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen.

Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti, noe som gir økt risiko for personskader og skader på bygningen.

Det ble ikke observert takstige eller feieplattform ved skorsteinen. For å ivareta krav til sikker adkomst for feier ved feiing og tilsyn, skal det være montert godkjent takstige og eventuelt feieplattform dersom takets utforming krever dette.

Det anbefales at nødvendig utstyr monteres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til skorsteinen og ferdsel rundt boligen.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra gulvoverflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved en eventuell lekkasje på vanninstallasjoner er det en risiko for at lekkasjevann ikke blir ført til sluk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Sluk i plast med synlig membran klemmt i klemring.

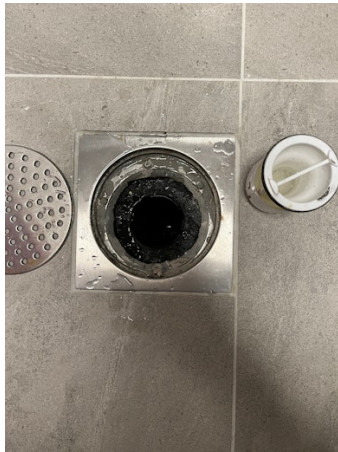
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Synlig membran klemt i klemringen.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

OLABRENNNA 36 - 3425/14/0/596/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig av trekk på vaskerommet / teknisk rom.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Synlig membran klemt i klemringen.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Stålpiper

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Undertegnede har ikke spesialisert kompetanse på vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

Vurderingen er derfor basert på alder og visuelle observasjoner. For mer detaljert informasjon om gjeldende krav og tilstand, anbefales det å kontakte lokalt feierevesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Levetid:

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Glassplate på vegg over benkeplate ved platetopp.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 15.11.2022 og rommer 143 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Mekanisk avtrekk på bad med spalte under dørblad for tilluft.

Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er observert noe rustdannelse på enkelte metallkoblinger i vannfordelerskap, forholdet bør undersøkes nærmere.

OLABRENN 36 - 3425/14/0/596/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

19**Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer**

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Vaskerom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring signert og datert 02.07.2025 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon ihht tilbud Olabrenna 36

Gulvvarme i følgende rom

Gang 9,3 m2 1200W

Bad 5,5 m2 700W

Samsvarserklæring signert og datert 28.08.2023 er fremvist for følgende arbeider: Montere utelamper.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

OLABRENNNA 36 - 3425/14/0/596/0/0

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja.

Overflater gulv

Flislagte overflater i entré/gang og vaskerom/teknisk rom.

Overflater vegg / himling

Innvendig er boligen kledd med trepanel på vegg og himling.

Det er observert noe fuktskader på gulv ved gjennomføring av lufterør til vedovn. Forholdet skal i følge eier utbedres før salg.

Totalvurdering av overflater

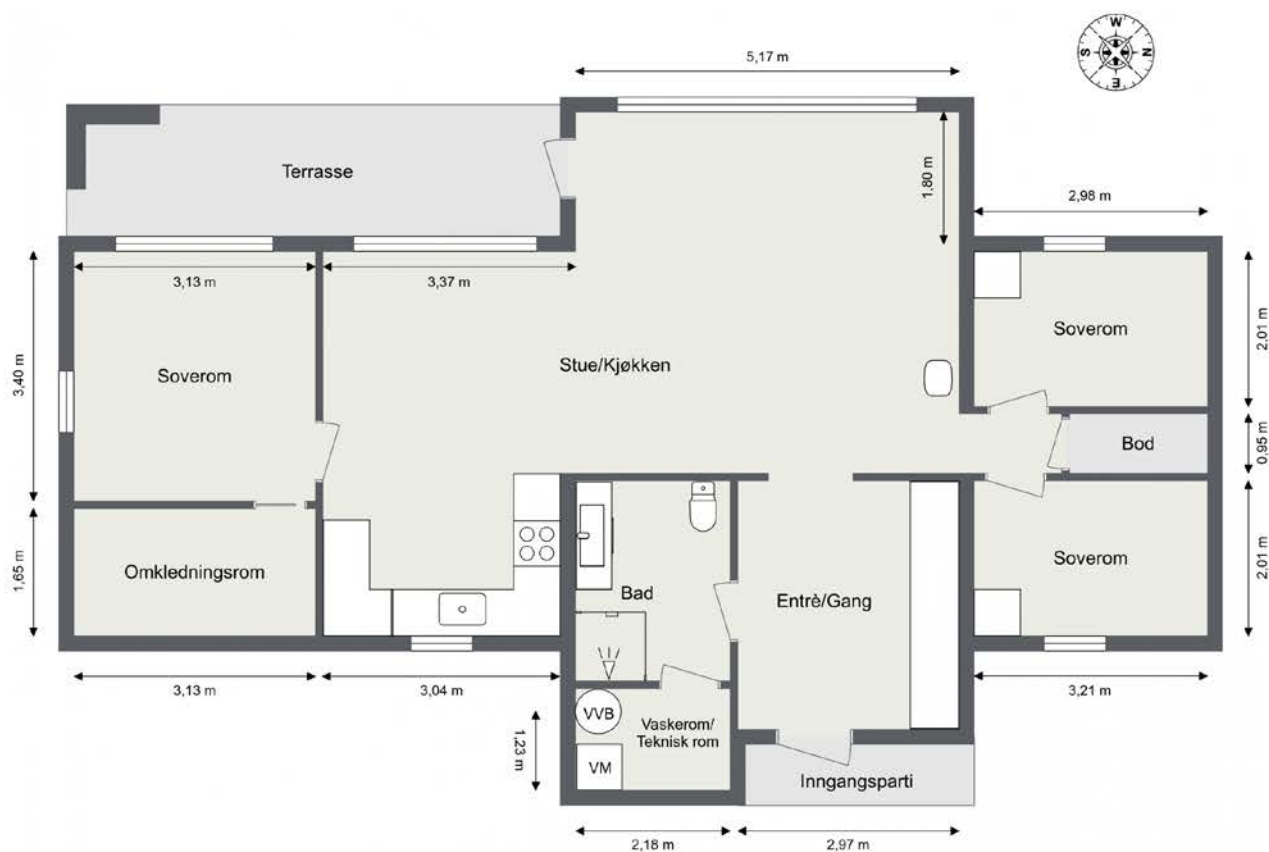
Kommentar:

Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

OLABRENNNA 36 - 3425/14/0/596/0/0

Olabbrenna 36



1/1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250213	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robin Hattrem Zakrisson	Nora Hattrem Zakrisson
Gateadresse	
Olabrenna 36	
Poststed	Postnr
ENGEDAL	2440
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250213

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1211250213

Tilleggskommentar

Boligen ble bygget i 2023 av Femund Hytter AS. Det er kun vi som har vært eiere av boligen.

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: 1211250213

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Hattrem Zakrisson	37490e168e148f0cb9956 deda486a054cb92e5b9	16.07.2025 21:41:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Hattrem Zakrisson	d58b29146468f91e0e54b 77bb2ac43c7c348f694	16.07.2025 21:35:40 UTC	Signer authenticated by One time code

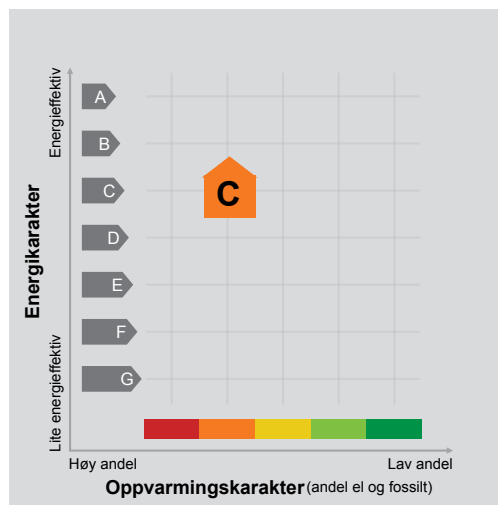
Document reference: 1211250213

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Olabrenna 36
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	596
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301187297
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160898
Dato	27.08.2025



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

Olabrenna 36

Høyde over havet

799 m



Offentlig transport

Engerdalssetra Linje 150	7 min 3.5 km
Engerdal skole fv. 26 Linje 150, 846	7 min 3.6 km

Avstand til byer

Røros	1 t 40 min
Elverum	1 t 50 min
Hamar	2 t 20 min
Lillehammer	2 t 23 min
Oslo	3 t 25 min
Trondheim	3 t 50 min

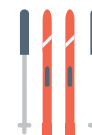
Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	12 min
Futveien	16 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 31 m
- 115 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekk i anlegget: 1

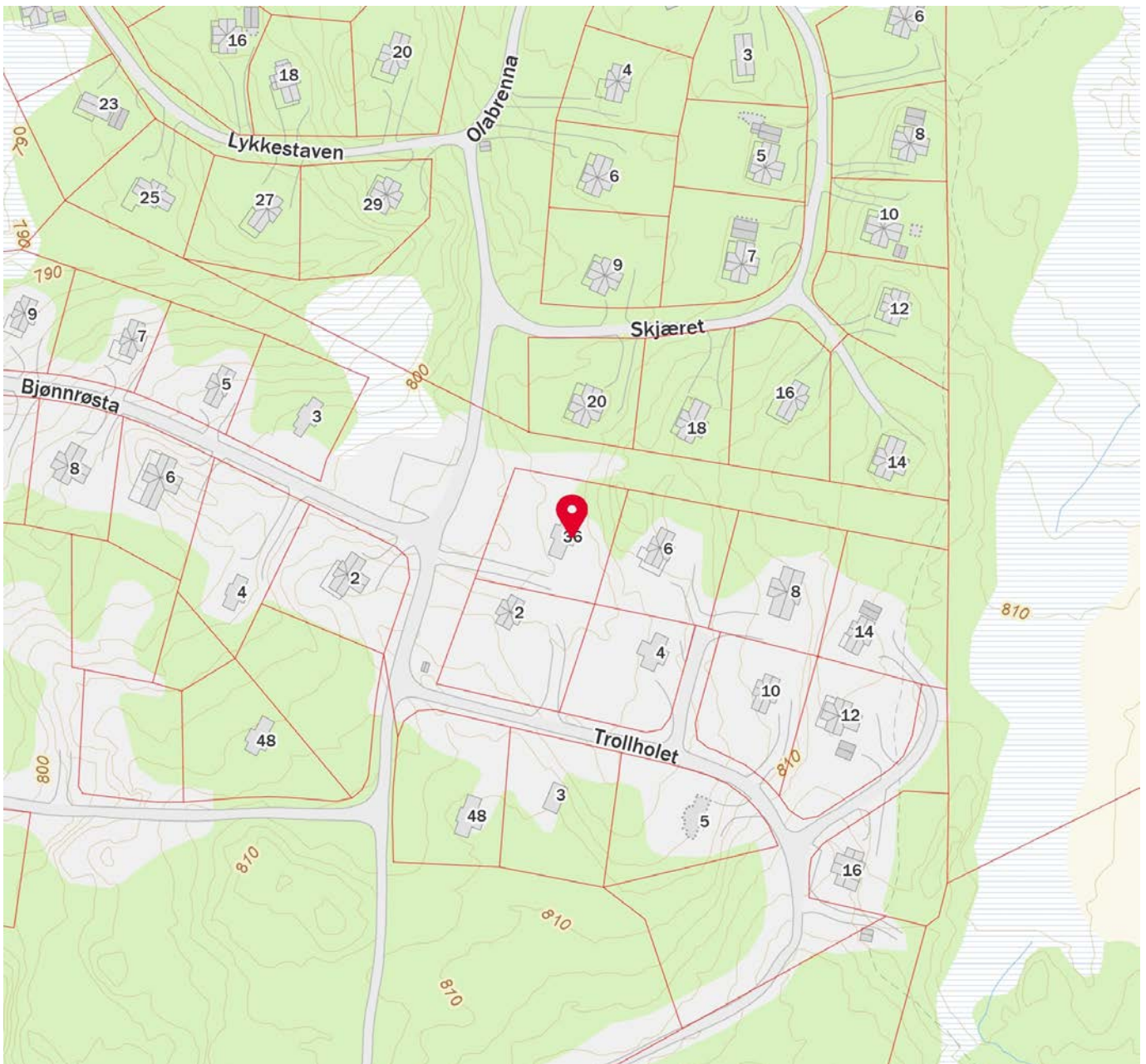


Sport

Engerdalssetra fotballbane Fotball	8 min 4 km
Engerdal barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 4 km

Dagligvare

Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 10.2 km
Joker Drevsjø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 14.7 km





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 eignedom (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. AVTREKKSVENTILATER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Olabrenna 36
2440 ENGERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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