

A wooden deck with a bench and coffee table, overlooking a forest and mountains. The deck is made of light-colored wood and features a wooden bench with a grey fur throw and a wooden coffee table with a lantern and a vase of pink flowers. The background shows a dense forest of tall evergreen trees and a mountain range in the distance under a clear blue sky.

aktiv.

Mjølkeveien 34, 2440 ENGERDAL

**Koselig hytte med lun beliggenhet,
med turmuligheter og naturen tett
på. 2 sov, innlagt strøm, anneks/
uthus og stor tomt**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 950 000,-
Omk.: Kr 25 140,-
Total ink omk.: Kr 975 140,-
Selger: Martin Oskar Neskvern

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 62/81 kvm
Tomtstr.: 1327.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 120
Oppdragsnr.: 1211260098

Ditt nye fristed?

Velkommen til Engerdal og Mjølkeveien 34!

Fritidseiendommen er bebygd med en koselig hytte fra 1984 som senere ble tilbygd i 2008, samt et uthus/anneks med god lagringsplass og innredet rom. Utenfor hytta er det en sørvest-vendt terrasse på ca. 34m², som er dels overbygget med tak. Hytta har en god planløsning bestående av stue, kjøkken, gang, 2 soverom, mellomgang og hygienerom.

I perioden 2008 - 2016 er det gjort flere oppgraderinger med tilbygg, nytt yttertak, ny ytterkledning, lagt inn strøm, oppgradert vanntilførsel fra bekk og utvidet/bygget om terrasse.

Eiendommen har en trivelig, tilbaketrukket og naturskjønn beliggenhet, hvor du kan høre fuglekvisper og nyte naturens ro.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	68
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 34 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 62 kvm Stue, kjøkken, gang, 2 soverom og hygienerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 34 kvm Romslig, dels overbygd og sørvestvendt terrasse.

Uthus/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 19 kvm Frittstående uthus/anneks bestående av 2 bodrom, entré og et rom innredet med sengeplasser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1327.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 328 kvm. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsluss, og ellers hovedsaklig naturtomt dels innhegnet med skigard.

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 lun, solvendt og trivelig beliggenhet sør for Engerdal sentrum, ca. 542 moh., med skogen, elva og naturen tett på! Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, med kun ca. 4,5 km til Engerdal sentrum og flotte turområder i nærheten.

Kommunen byr på flotte skiløyper, som kan følges opp på snaufjellet eller i skogen. På østsiden av dalen kan du gå på ski med utgangspunkt i Engerdal Østfjell, og disse løypene strekker seg bla. nordover mot Hovden hyttefelt, inn på selve Hovden, forbi Risbakken og frem til Kvilten, samt inn på fjellet og sørover forbi Blakksjøen, forbi Østerhogna og ned mot Lisætra, Litlrøåsen og Bittermarka. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Familievennlige Sølen alpinanlegg som har tre nedfarter med ulik vanskelighetsgrad ligger en kort kjøretur unna hytta (ca 20 km). Her kan du leie alpinutstyr og anlegget har varmestue med kafé.

Engerdal kommune har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleraåsen 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 i Engerdal sentrum eller i Heggeriset.

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. Fra eiendommen kan du gå en fin tur til f.eks. den velkjente Bjønnskora som er en krevende fottur der turmålet er der bekken kommer i fritt fall utfor fjellet.

Fine turmål på østsiden av dalen er Blakksjøhøgda, Røskalhøgda, Hundskampen og Svarthammaren. På vestsiden av dalen ligger flere kjente turmål, med bla. Kvitvorda rett vestover og Skagsvola vest for Engersjøen. Kommunen byr også på to nasjonalparker og to naturreservater, der Femundsmarka Nasjonalpark er den største.

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

I Engerdal sentrum finner du bl.a. dagligvare med posttjenester, kafé, bank, drivstoffpumper og elbil-ladere. Trysil som ligger ca. 50 km unna, har Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig og et uthus/anneks.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på punkter av lettklinkerblokker og vanger av støpt betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Opprinnelig del har ukjent konstruksjon på oppbygning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggmester Sondre Lillebo AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG 2 (vesentlige avvik som ikke krever umiddelbare tiltak og vesentlige avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Utvendig > Takteking: På befaringdagen ble det påvist lokale skader i taktekingen i overgang mot takrenne mot nord. Det ble påvist fukt og lekkasjer fra bak takrenne. Ved gjennomføringer av skorsteiner ble det påvist sprekkeformasjoner i taktekingen, noe som øker faren for fuktinntrenging.

Takteking over takoverbygg ved terrasse har lav takvinkel og det er mulighet for at vann ikke renner av, men blir liggende på yttertaket.

*Utvendig > Nedløp og beslag: Påkjenninger fra snø og elde er forenelig med deformasjoner og skader på takrenner. Manglende nedløpsrør og ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk. Skader på nedløpsrør mot øst er forenelig med påkjenninger fra frost. Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift.

*Utvendig > Veggkonstruksjon: Ytterkledningen har ikke noe lufting/ ventilering.

Ytterkledningen ligger nært terreng.

*Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Lufting av takkonstruksjon vurderes som mangelfull.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Det må påregnes at snømengden på yttertaket må holdes lav.

*Utvendig > Vinduer: Vindu på soverom mot hygienerom har justeringsbehov. Flere av vinduene er preget av elde og slitasje. Vinduer har ikke tilfredsstillende beslag og tetthet mot vannbrett. Ut ifra utseende og slitasje på vinduer, vurderes flere av vinduene å ha en begrenset gjenværende levetid.

*Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Understøttelse av terrasse er ikke fullstendig kontrollert da terrassen er gjenbygget. Via mindre spalte fra vest kan

det se ut som om understøttelse kan ha behov for utbedring/ ytterligere kontroll, da terrassen er oppbygget/ opprettet med treklosser. Ut ifra tilgjengelig areal på befaringsdagen kan ikke tilstanden på understøttelse beskrives tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser anbefales av fagkyndig. Enkelte rekkverksbord har råteskader.

*Innvendig > Overflater: Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder.

Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Under ildsted i stue er det skader på fliser.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er lagret materialer og annet organisk materiale under fritidsboligen. Det ble påvist utettheter i bjelkelaget fra krypekjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det mangler tilluft mulighet til rom med avtrekksvifte (hygienerom).

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnarbeidet til tilbygget fremstår som stabilt og i normalt god stand. I opprinnelig del var det merkbare skjevheter i gulv, som må sees i sammenheng med sviktende fundamentering.

TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengtet har fall inn mot konstruksjon langs nordfasaden. Konsekvens: Forholdet innebærer risiko for fuktproblemer, potensielle innvendige skader i krypekjeller og økte behov for vedlikehold eller utbedring av grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen, og å kontrollere grunnmuren og krypekjeller for eventuelle fuktskader i forbindelse med tiltaket. Kostnadsestimat omfatter utbedring av terrengforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder

både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar:

Jeg har fullmakt fra min far, Martin Neskvern, til å selge fritidseiendommen Mjølkeveien 34 i Engerdal.

Innhold

Fritidseiendommen er bebygd med en hytte fra 1984 som bøe tilbygd i 2008, og et uthus/anneks.

Hytta inneholder:

1. etasje: Stue, kjøkken, mellomgang, 2 soverom og hygienerom.

Utenfor hytta er det en terrasse på ca. 34m², dels overbygget med tak.

Eiendommen er også bebygd med et uthus/anneks på 19m².

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.

En del møbler medfølger, med unntak av følgende møbler i uthus/anneks: Seng, kommode og puff/benk.

Hvitevarer

Frittstående komfyr og kjøleskap på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Opplyste påkostninger hentet fra tilstandsrapport:

2008: Tilbygg med ny stue

2008: Nytt yttertak

2008: Ny ytterkledning

2016: Lagt inn strøm

2020: Oppgradert vanntilførsel fra bekk

2021: Utvidelse/ ombygging av terrasse

Modernisert/Påkostet år

2021

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Da det nylig er utført rydding og vasking av fritidsboligen og uthuset/annekset, vil det ikke bli utført ytterligere rydding/rengjøring før overtakelse, med unntak av det som ikke medfølger vil bli fjernet.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med strøm og ved.

Jøtul vedovn i stue og gang. Panelovner i flere rom.

I følge MHBR er det ikke utført feiing- eller tilsyn på eiendommen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Omkostninger kjøper

950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

25 140 (Omkostninger totalt)

42 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

975 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

992 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

994 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 5 097 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 5 096,60,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Renovasjon: Kr. 1 690,-

* Slamtømming: Kr. 1 315,60,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 240,-

* Eiendomsskatt: Kr. 1 851,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 222 873 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 120 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Eiendommen har i følge eier rett på bruk av adkomstvei i kommunen, men dette er ikke en tinglyst rettighet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Det er utstedt ferdigmelding for tilbygg til fritidsbolig (BRA 24,3 kvm) i 2008.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av at planløsning er noe endret. På tegningen er det et vindfang/ entré ved inngangsdør. Dette rommet er ikke etablert. Delevegg mellom gang og hygienekom er ikke der den er på tegningen.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privat vei.

Eiendommen har vanntilførsel fra en bekk lengre opp i terrenget som går til vannpost på eiendommen. Avløp fra servant og dusjkabinett går til terreng, avløp fra

vakuumtoalett går i følge eier til tett tank på 3000 L som blir tømt ca. 1 gang pr år.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2026 fra 2014, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det foreligger planforslag for kommuneplanens arealdel, id:20230100. Det er ikke kjent hvorvidt denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 13 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 150,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger (kr 13 500,-) samt gebyr for betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Velkommen!



Eiendommen har en romslig tomt og er bebygd med en hytte fra 1984 - tilbygd i 2008, samt et uthus/anneks med god lagringsplass og ett innredet rom.



Hytta har en romslig og sørvest-vendt terrasse på ca. 34 kvm, som gir anledning til å møblere i flere soner.





Kunne du tenke deg å nyte soldager, høsten, vinteren eller påsken her?



Inngangspartiet er overbyggt og vendt mot sør, som er praktisk med tanke på nedbør og vind.



Inngangspartiet fører deg inn i en lun stue med skråhimling med åser.





I åpen løsning med stuen ligger kjøkkenet, som har heltre innredning og godt med benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap som medfølger.



Innenfor kjøkkenet er det en mellomgang som fører til hygienerom og et av hytta's to soverom.



I mellomgangen er det en Jøtul vedovn som sørger for god varme, i tillegg til å gjøre det enklere å tørke klær etter en dag ute i fjellet eller i marka.





Soverommet i den søndre delen av hytta er innredet med en enkelseng og en dobbeltseng. Denne delen av hytta ble tilbygd i 2008.



Hygienerommet er også en del av tilbygget fra 2008. Rommet er innredet med benkeskap med servant, speil, hyller, vakuumtoalett, elektrisk vifte i vegg, veggmontert varmtvannsbereider og dusjkabinett.



Soverommet i den nordre delen av hytta er innredet med to enkeltsenger og et plassbygd garderobeskap.





Hytta ligger fint og lunt til i vakker natur, med kort vei til flere flotte områder. Et kjent turmål i området er Bjønnskora.









Eiendommen har fine solforhold og ligger nærmest helt for seg selv i en lysning i terrenget.





På eiendommen står det oppført et uthus/anneks, med god plass til lagring. Bygningen er også innredet med et rom med sengeplasser. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er godkjent for varig opphold.



Gang i uthus/anneks.



Det innredede rommet i uthuset/annekset.

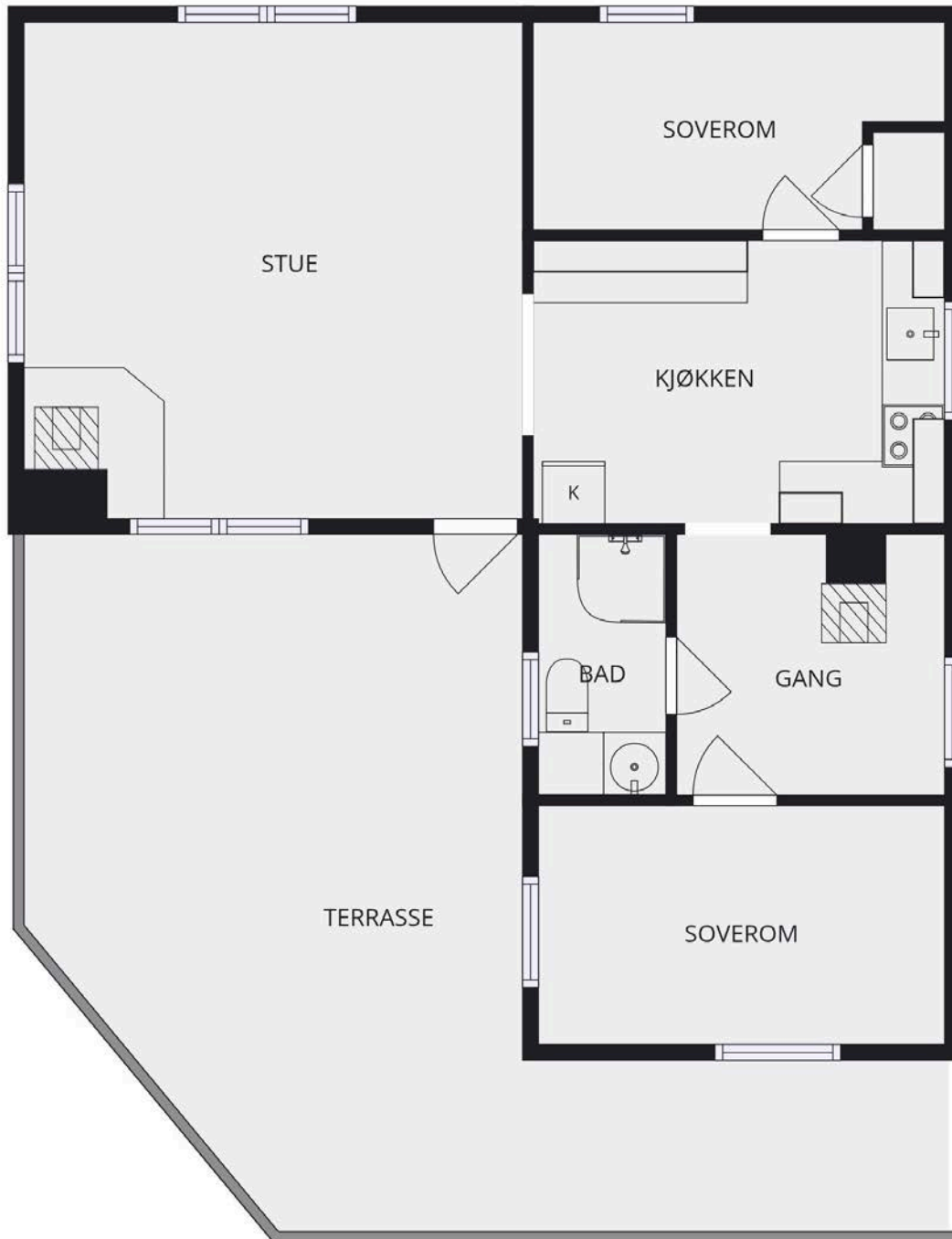


Til høyre: Den gamle utedoen står fortsatt på eiendommen, for de som liker det tradisjonelle hyttelivet.

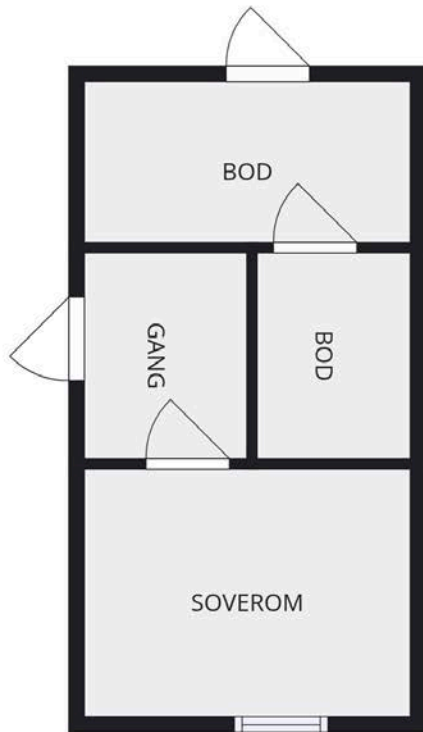
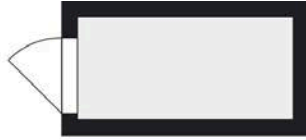
Under: Eiendommen har en lun, solvendt og trivelig beliggenhet sør for Engerdal sentrum, ca. 542 moh., med skogen, elva og naturen tett på! Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, med kun ca. 4,5 km til Engerdal sentrum.



Vedlegg



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



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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Mjølkeveien 34 , 2440 ENGERDAL

 ENGERDAL kommune

 gnr. 15, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 14134-1031

Referansenummer: EA7782

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE LILLEBO AS



Byggmester
Sondre Lillebo AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

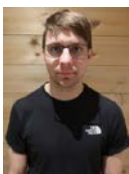
Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningssakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringdagen, alder og bruk tatt i betraktning. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

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

Om byggemetoden:

Fritidsbolig oppført på punkter av lettklinkerblokker og vanger av støpt betong.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Opprinnelig del har ukjent konstruksjon på oppbygning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking av takshingel og papptekking.
Takrenner og nedløp av metall.

Tilbygg har yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående ytterkledning. Opprinnelig del har ukjent konstruksjon.

Saltak av trekonstruksjoner

Fritidsboligen har vinduer med varierende alder.
Ytterdør med lite glassfelt med to-lags glass.

Fritidsboligen har terrasse på ca. 34 m², hvorav ca. 16 m² er overbygget med tak.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Innderører av heltre.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Hygienerom.

Rommet inneholder:

- Innredning med heldekkende servant.
- Dusjkabinett.
- Ventilasjon via avtrekksvifte i yttervegg.
- Jets vakuumpalett.
- Veggmontert varmtvannsbereder.

Merknader:

Hygienerom må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Rommet har ikke noe vanntett sjikt på gulv eller vegger, og overflater og konstruksjoner vil få skader om de utsettes for vannpåkjenninger.

Bruk av vann på rommet må skje med varsomhet.

Teknisk utstyr er ikke kontrollert.

Avløp fra servant og dusjkabinett er ført til terreng.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og forbruksvann må bæres inn.
Avløpsvann blir ført til terreng via plastrør til synkekuem på vestsiden av fritidsboligen.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og hygienerom. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom.
Fritidsboligen har en veggmontert varmtvannsbereder som varmer opp varmtvann til dusjen.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i gang.
Ledningsnett av åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke kjent. Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå grunnforholdene. For å kunne si noe sikkert om grunnforholdene må det utføres fysiske grunnundersøkelser.

Fritidsboligen er oppført på pilarer og vanger av betong, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker og vanger av betong.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger fra megler.

Bruken stemmer overens med dagens bruk, men planløsningen er noe endret:

- På tegningen er det et vindfang/ entré ved inngangsdør.

Dette rommet er ikke etablert.

- Delevegg mellom gang og hygienerom er ikke der den er på tegningen.

Det vurderes at avvikene fra tegningen er små, og bruken av rommene stemmer med omsøkt bruk.

Det anbefales at kommunen kontaktes for verifikasjon om planløsningen er godkjent, da det er de som forvalter lovverket.

Uthus med innredet rom

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller plassering av bygningen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen og plassering, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning og plassering fra da bygget ble tatt i bruk.

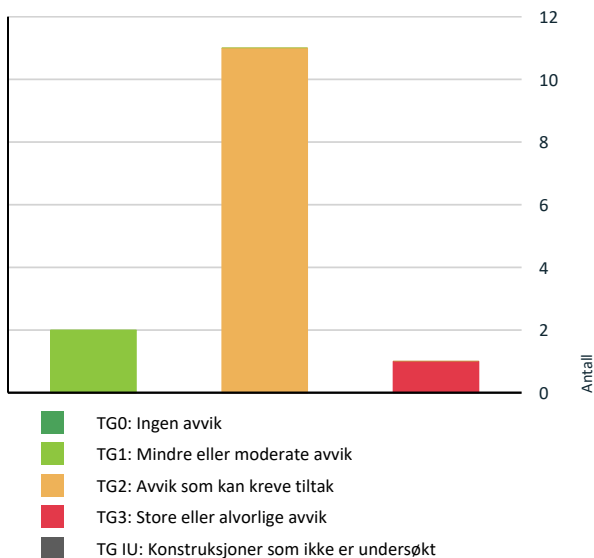
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Om planløsningen og plasseringen av bygningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring til opprinnelig godkjent planløsning.

Rekvirent opplyser at uthuset ble innredet i ca. 1998, og det er ikke opplyst om bygningen er bruksendret for lovlig bruk.

Endring fra uthus/ bod til rom for varig opphold, er søknadspliktig, og krever godkjenning i kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader for eventuell bruksendring.

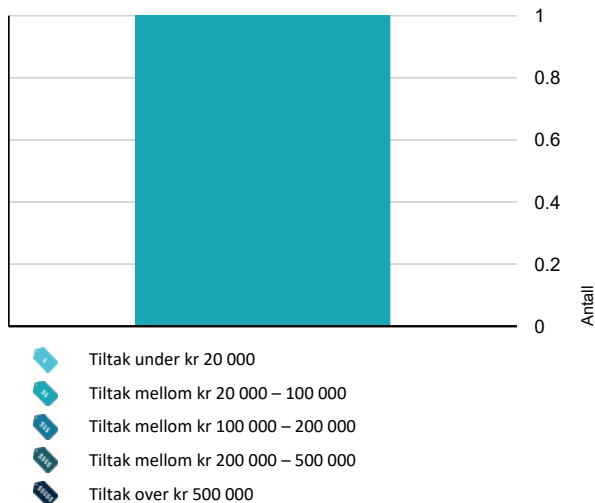
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Egenerklæring:

Rekvirent av tilstandsrapporten er ikke eier av fritidsboligen. Det kan være viktige opplysninger som bygnings sakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygnings sakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue og i gang.

Panelovn på vegg på stue, soverom mot sør og på hygienerom.

Rekvirent opplyser at panelovnene fungerer som de skal.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som vedlikeholdt. Opplysninger om oppgraderinger og endringer er opplyst av rekvirent.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg med ny stue
2008	Nytt yttertak
2008	Ny ytterkledning
2016	Lagt inn strøm
2020	Oppgradert vanntilførsel fra bekk
2021	Utvidelse/ ombygging av terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takshingel og papptekking, og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Årstall: 2008

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av yttertaket var tildekket av snø på befaringsdagen, og hele yttertaket kan ikke ansees som fullstendig kontrollert.

Yttertaket har kort gjenværende forventet levetid.

På befaringsdagen ble det påvist lokale skader i taktekkningen i overgang mot takrenne mot nord. Det ble påvist fukt og lekkasjer fra bak takrenne.

Ved gjennomføringer av skorsteiner ble det påvist sprekkdannelser i taktekkningen, noe som øker faren for fuktinntrenging.

Taktekking over takoverbygg ved terrasse har lav takvinkel og det er mulighet for at vann ikke renner av, men blir liggende på yttertaket.

Årsak:

Snøforholdene på befaringsdagen reduserer muligheten for fullstendig kontroll av yttertaket.

Lokale lekkasjer og sprekkdannelser i taktekkningen er forenelig med kort gjenværende forventet levetid.

Lav takvinkel og ujevnheter i tak under taktekking er forenelig med vann blir liggende igjen på yttertaket.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og yttertaket har kort gjenværende forventet levetid.

Risiko:

Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Vedvarende lekkasje og fuktpåkjenning kan utvikle seg til råteskader i treverk.

Vann som blir liggende på yttertaket kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og redusert levetid på taktekkningen.

Kort gjenværende forventet levetid medfører økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende kontroll av hele yttertaket på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket. Forholdene kan medføre behov for lokale reparasjoner og utbedringer av yttertaket, noe som medfører økonomiske konsekvenser for kjøper. Utskifting av yttertak må påregnes innenfor den forventede levetiden til taktekkingen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. For å sikre at fukt ikke trenger inn ved skorsteiner, anbefales det montering av heldekkende beslag.



Bilde viser fuktmåling ved påvist lekkasje i nedkant av yttertaket mot nord.



Bilde viser at vann blir liggende igjen på yttertaket på grunn av lav takvinkel og ujevnheter.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.
Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har deformasjoner, skader og flere manglende nedløpsrør.
Nedløpsrør mot øst har deformasjoner og skader.
Yttertaket har ikke sikker adkomst til skorstein.

Årsak:

Påkjenninger fra snø og elde er forenelig med deformasjoner og skader på takrenner.
Manglende nedløpsrør og ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.
Skader på nedløpsrør mot øst er forenelig med påkjenninger fra frost.
Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift.

Risiko:

Frostsprenget nedløpsrør, ikke tilfredsstillende bortledning av takvann og skader på takrenner, gir økt risiko for unødvendig fuktbelastning og skader på yttervegger, krypekjeller og grunnmur.
Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig tilsyn på skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører behov for utbedring av takrenner og bortledning av takvann, noe som medfører økonomiske konsekvenser for kjøper. Brannforebygger (feier) kan pålegges eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at takstige monteres til skorsteiner.
Det anbefales at takrenner og nedløpsrør skiftes ut av fagkyndig, og bortledning utbedres.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på manglende takstige



Bilde viser skader på takrenne og manglende nedløpsrør



Bilde viser deformasjoner på takrenner



Bilde viser frostsprengt nedløpsrør

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilbygg har yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående ytterkledning. Opprinnelig del har ukjent konstruksjon. Rekvirent opplyser at ytterkledningen er ifra ca. 2008.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet, og det ble ikke påvist skader av betydning på befaringdagen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Ytterkledningen har ikke noe lufting/ ventilering.
Ytterkledningen ligger nært terreng.

Årsak:

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.
Liten avstand mellom terreng og yttervegg er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk

Risiko:

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.
Liten avstand mellom trekledning og terreng gir økt fare for fuktopptak i kledningen, noe som kan resultere i råte- og soppdannelse over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre at luftingen bak ytterkledningen bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen.

Liten avstand mellom ytterkledning og terreng kan medføre redusert levetid for kledningen og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av ytterkledning dersom skader oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll av kledningens tilstand og vurdere tiltak som å øke avstanden til terreng, for eksempel ved omlegging av terreng.



Bilde viser liten avstand mellom terreng og ytterkledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket og fra inne i fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av takkonstruksjon vurderes som mangelfull.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Det må påregnes at snømengden på yttertaket må holdes lav.

Årsak:

Begrenset lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Risiko:

Begrenset lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Konsekvens av manglende lufting avhenger av hvor hyppig bruken av fritidsboligen er. Begrenset lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekingen som kan medføre økonomiske konsekvenser for kjøper.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjon lokalt i takutstikk, og kontrollere oppbyggingen av takkonstruksjon/ lufting og vurdere eventuelle behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



Bilde viser luftehull til takkonstruksjon. Luftingen vurderes som ikke tilfredsstillende

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligen har vinduer med varierende alder.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringdagen.
Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom mot hygienerom har justeringsbehov.

Flere av vinduene er preget av elde og slitasje.

Vinduer har ikke tilfredsstillende beslag og tetthet mot vannbrett.

Ut ifra utseende og slitasje på vinduer, vurderes flere av vinduene å ha en begrenset gjenværende levetid.

Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vindu.

Manglende beslag ved vinduer, samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Risiko:

Justeringsbehov på vinduer kan medføre behov for økt vedlikehold.

Slitasje på grunn av alder kan gradvis redusere tetthet og funksjon for vinduer og ytterdører, som over tid kan medføre høyere varmetap og fuktinntrenging.

Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene innebærer at vinduer må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.

Kjøper bør påregne kostnader for å installere nødvendig beslag og sikre tetting for å forebygge fuktutfordringer.

Anbefalt tiltak:

Vindu bør justeres, og tetthet rundt vinduer bør utbedres.

På grunn av alder på vinduer, må det påregnes vedlikehold og mulig utskifting av tettelister og andre slidedeler.



Bilde viser manglende beslag og mulighet for fuktinntrenging ved vindu

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med lite glassfelt med to-lags glass.
Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

- Merknader:

Ytterdøren fungerte tilfredsstillende på befaringdagen.
Ytterdøren har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
På grunn av ytterdørens alder må det påregnes hyppigere vedlikehold fremover for å sikre videre bruk.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har terrasse på ca. 34 m², hvorav ca. 16 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk. Rekkverkshøyde er omtalt lengre bak i rapporten.

Årstall: 2021

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen fremstår som i normalt god stand.

Understøttelse av terrasse er ikke fullstendig kontrollert da terrassen er gjenbygget. Via mindre spalte fra vest kan det se ut som om understøttelse kan ha behov for utbedring/ ytterligere kontroll, da terrassen er oppbygget/ opprettet med treklosser.

Ut ifra tilgjengelig areal på befaringdagen kan ikke tilstanden på understøttelse beskrives tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser anbefales av fagkyndig. Enkelte rekkverksbord har råteskader.

Årsak:

Fuktpåvirkning over tid har gitt forhold som er forenelig med råteskader i rekkverk.
Manglende adkomst til underside av terrasse begrenser kontrollmuligheten av terrassen.

Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre, og forårsake ytterligere skader.
Manglende kontroll av fundamentering kan medføre at det er avvik ved terrassen som ikke ble påvist på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskade kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Manglende kontroll medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av terrassen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at råteskadete bygningsdeler skiftes ut.
Det anbefales at det etableres en inspeksjonsluke til areal under terrasse, og at fundamentering kontrolleres av fagkyndig.



Bilde viser oppretting/ fundamentering av terrasse.
Bør kontrolleres ytterligere



Bilde viser eksempel på råteskade i rekkverk

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av heltre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Under ildsted i stue er det skader på fliser.

Årsak:

Bevegelser og uegnet underlag for fliser er forenelig med påviste sprekker og skader.

Risiko:

Dersom underlag ikke utbedres, er det økt risiko for at ytterligere fliser også tar skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for utbedring/ utskifting av fliser for å lukke avviket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at underlaget kontrolleres av fagkynid, og at nye fliser/ overflater etableres.



Bilde viser skadede fliser under ildsted i stue

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Fritidsboligen har kryp kjeller under hele bygningen.

Kryp kjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere arealet. Kryp kjelleren er kun kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lagret materialer og annet organisk materiale under fritidsboligen.

Det ble påvist utettheter i bjelkelaget fra krypekjeller.

Årsak:

Manglende mulighet for innvendig kontroll av hele krypekjelleren samsvarer ikke med dagens krav/ anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Lagring av organisk materiale samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk, og er et avvik iht. NS 3600.

Utettheter i bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav til tetthet og fuksikring.

Risiko:

Manglende kontroll av krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjeller, for å ha muligheten til å kontrollere arealet.

Lagring av organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon.

Utettheter i bjelkelag øker risikoen for redusert varmeisolasjon og trekk, samt mulig adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på krypekjelleren.

Forholdet medfører at det bør påregnes opprydding under fritidsboligen med fjerning av lagret materiell.

Forholdet innebærer større sjanse for kulde/ trekk, dårligere innklima og mulig økt behov for vedlikehold og utbedring av bjelkelaget over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at utettheter identifiseres og tettes for å redusere risiko for fukt og trekk fra krypekjeller.

Det anbefales at krypekjeller kontrolleres ytterligere av fagperson. Ved eventuell etablering av inspeksjonsluke fra vest vil tilgang til en større del av krypekjelleren være mulig.



Bilde viser utettheter i bjelkelag og lagring av treverk i krypekjeller

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av heltre.

- Merknader:

Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen.

Bruksmerker som riper og hakk i overflaten forekommer.

SPESIALROM

1. ETASJE > HYGIENEROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Hygienerom.

Rommet inneholder:

- Innredning med heldekkende servant.
- Dusjkabinett.
- Ventilasjon via avtrekksvifte i yttervegg.
- Jets vakuumpolett.

Tilstandsrapport

- Veggmontert varmtvannsbereder.

Merknader:

Hygienerom må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Rommet har ikke noe vanntett sjikt på gulv eller vegger, og overflater og konstruksjoner vil få skader om de utsettes for vannpåkjenninger. Bruk av vann på rommet må skje med varsomhet. Dersom rommet skal kunne fungere som et fullverdig våtrom må alle gulv- og veggoverflater skiftes ut, og tettesjikt etableres.

Teknisk utstyr er ikke kontrollert. Rekvirent opplyser at toalettet fungerer som det skal.

Avløp fra servant og dusjkabinett er ført til terreng.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og forbruksvann må bæres inn.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsvann blir ført til terreng via plastrør til synkekum på vestsiden av fritidsboligen.

Avløpssystemet er ikke godkjent dersom det vurderes å legge inn vann permanent i fritidsboligen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og hygienerom. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft mulighet til rom med avtrekksvifte (hygienerom).

Årsak:

Spalte under innerdør til rom med avtrekksvifte samsvarer ikke med dagens krav/ anbefalinger.

Risiko:

Manglende lufttilførsel til rom med avtrekksvifte øker risikoen for at avtrekksviften ikke fungerer tilfredsstillende, og kan medføre unødvendig fukt påkjenning til rommet og fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

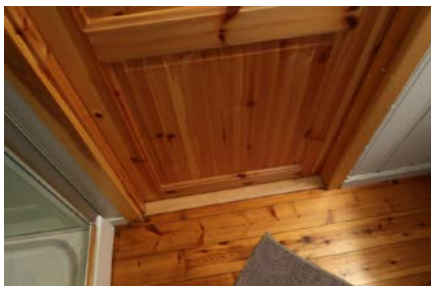
Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan bidra til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at det etableres spalte under eller over innerdør til hygienerom.

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende spalte under innerdør til rom med avtrekksvifte

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Fritidsboligen har en veggmontert varmtvannsbereder som varmer opp varmtvann til dusjen. Varmtvannsberederen var ikke tilkoblet på befaringsdagen, og funksjon er dermed ikke kontrollert. Vanntilførsel til varmtvannsberederen går via slange fra vannpost som kan tilkobles utvendig kran. Rekvirent opplyser at varmtvannsberederen fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1.

Årsak:

Manglende lekkasjesikring samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Risiko:

En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å sikre videre sikker bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres iht. anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.
Ledningsnett av åpent anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ikke opplyst om når anlegget er installert.

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke opplyst om hvem som har installert anlegget.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
I boligmappa.no ligger det samsvarserklæring for utført arbeid, datert den 02.06.2016. Det er ikke mulig å se hvilket arbeid samsvarserklæringen omfatter.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av at det ikke er opplyst om noen kontroll de siste fem årene, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Rekvirent for tilstandsrapporten er ikke eier av boligen, og rekvirent har begrenset kunnskap om boligen.

Undertegnede bygnings sakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kjent. Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå grunnforholdene. For å kunne si noe sikkert om grunnforholdene må det utføres fysiske grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på pilarer og vanger av betong, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Tilstandsrapport

Se opplysninger om terrengforhold for ytterligere informasjon.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker og vanger av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnarbeidet til tilbygget fremstår som stabilt og i normalt god stand.

I opprinnelig del var det merkbare skjevheter i gulv, som må sees i sammenheng med sviktende fundamentering.

Årsak:

Skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, og skjevheter i pilarer er forenelig med sviktende fundamentering.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økte skjevheter og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnarbeidet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har fall inn mot konstruksjon langs nordfasaden.

Årsak:

Fallforholdene tilfredsstillende ikke anbefalingene fra Sintef byggforsk og kravene i NS 3600.

Overflatevann kan bli ledet inn mot konstruksjon.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende fallforhold øker fuktpåkjenningen, og øker faren for skader på grunnarbeid, krypekjeller og øvrig konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer risiko for fuktproblemer, potensielle innvendige skader i krypekjeller og økte behov for vedlikehold eller utbedring av grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å justere terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen, og å kontrollere grunnmuren og krypekjeller for eventuelle fuktskader i forbindelse med tiltaket.

Kostnadsestimat omfatter utbedring av terrengforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde viser terrengfall inn mot konstruksjon lags nordfasaden

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Manglende radonmåling av fritidsboligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i fritidsboligen.
Manglende rekkverk i trapper gir økt risiko for fallskader.
Utgått levetid på brannslukningsutstyr øker risikoen for at eier ikke selv kan redusere skader ved en eventuell brann.

Konsekvens:

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i fritidsboligen er skadelig.
Ikke tilfredsstillende rekkverk i trapp og på terrasse kan medføre behov for utbedring av rekkverk og sikkerhet.
Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at brannslukningsapparat må skiftes ut.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at radonnivået i boligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare radonnivå, og behov for eventuell utbedring.
Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstillende dagens krav i trapp og på terrasse.
Det anbefales at det monteres tilfredsstillende brannslukningsutstyr i fritidsboligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

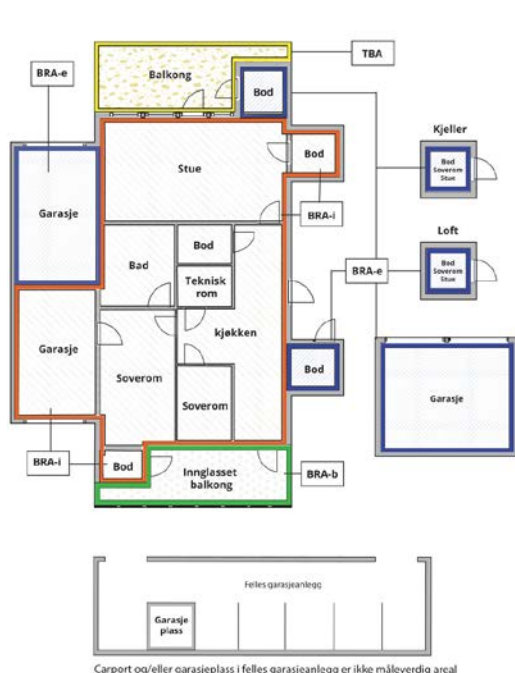
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	34
SUM	62				34
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, gang, hygienerom		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler.

Bruken stemmer overens med dagens bruk, men planløsningen er noe endret:

- På tegningen er det et vindfang/ entré ved inngangsdør. Dette rommet er ikke etablert.

- Delevegg mellom gang og hygienerom er ikke der den er på tegningen.

Det vurderes at avvikene fra tegningen er små, og bruken av rommene stemmer med omsøkt bruk.

Det anbefales at kommunen kontaktes for verifikasjon om planløsningen er godkjent, da det er de som forvalter lovverket.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rekvirent opplyser at utbedring av vannpost og terrasse er utført i løpet av de siste fem årene. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

Arbeid som er utført som egeninnsats kan innebære økt risiko for at deler av utførelsen ikke er utført i henhold til gjeldende forskrifter, faglige krav eller bransjestandarder.

Uthus med innredet rom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, entré, innredet rom	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller plassering av bygningen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen og plassering, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning og plassering fra da bygget ble tatt i bruk.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Om planløsningen og plasseringen av bygningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring til opprinnelig godkjent planløsning.
Rekvirent opplyser at uthuset ble innredet i ca. 1998, og det er ikke opplyst om bygningen er bruksendret for lovlig bruk.
Endring fra uthus/ bod til rom for varig opphold, er søknadspliktig, og krever godkjenning i kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader for eventuell bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	15	120		0	1327.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mjølleveien 34

Hjemmelshaver

Neskværn Martin Oskar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til, med naturen tett på eiendommen.

Adkomstvei

Adkomstvei via privat vei.

Rekvirent har fremlagt saksutskrift fra 1997 som viser til godkjenning av bygging av vei til eiendommen over kommunal grunn. Det fremkomme av dokumentet at vedlikeholdet av veien hviler på eier av fritidsboligen.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

Det er lagt vann fra en bekk lengre opp i terrenget til vannpost på eiendommen. Rekvirent opplyser at utbedring av vannsystemet ble utført i 2021.

Tilknytning avløp

Rekvirent opplyser at det er lagt ned en 3000 liters tett tank som er tilkoblet toalettet på hygienerommet.

Rekvirent opplyser at denne blir tømt ca. en gang per år.

Regulering

Tomten ligger i LNFR-område og kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan foretas på eiendommen. Forholdet kan også medføre økt tidsbruk og kostnader for kjøper ved eventuelle senere byggesøknader.

Utvendig vann- og avløpsanlegg

Fritidsboligen hadde på befaringsdagen ikke innlagt vann, og avløpssystemet er kun tilkoblet toalettet med egen vanntank. Avløp fra dusj og servanter blir ført til synkekum utenfor fritidsboligen. Det gjøres oppmerksom på at dersom vann skal legges inn i fritidsboligen, vil dette kunne medføre behov for endringer i avløpssystemet, og medfører godkjenning i kommunen. Dersom kjøper planlegger å legge inn vann permanent, bør kommunen kontaktes for retningslinjer og krav.

Slik dusjen er etablert er det mulig å koble en vannslange til kran ved inngangspartiet fra vannpost, som igjen er ført til varmtvannsbereder og dusj. Miljødirektoratet definerer vanntilførsel via hageslange som innlagt vann, og kan derfor medføre behov for godkjent avløpssystem. Det anbefales at kommunen kontaktes for redegjørelse av om løsningen er lovlig eller ikke. Ulovlig bruk av vanninstallasjoner kan medføre krav om tilbakeføring av godkjent bruk.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse eller informasjon til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Bygninger på eiendommen

Uthus med innredet rom



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Panelovn på vegg på innredet rom.

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

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Opplysninger om oppgraderinger og endringer er opplyst av rekvirent.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på samme måte som fritidsboligen på pilarer av lettklinkerblokker og bjelkelag med krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

- Flere av avvikene som er beskrevet på fritidsboligen gjelder også for uthuset som for eksempel krypekjeller, yttervegger, takkonstruksjon, vinduer/ dører og yttertak.

Bygningen har generelt vedlikeholdsbehov, og det bør påregnes kostnader for oppgradering og vedlikehold.

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

Tilbygg / modernisering

1998	Isolert og innredet rom
1998	Tilbygg med redskapsbod

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.05.2026	Kun tegninger er gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Håvard Neskvern

Boligen

Mjølkeveien 34
2440 Engerdal

3425-15/120/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Jeg har fullmakt fra min far, Martin Neskvern, til å selge fritidseiendommen Mjølkevien 34 i Engerdal



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

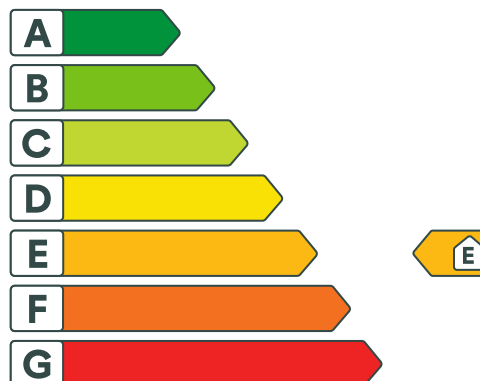
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Mjølkeveien 34, 2440 ENGERDAL	
Dato for energimerking 22.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299804
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18912902
Gårdsnummer 15	Bruksnummer 120
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1984	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 62,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
356,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
507,52 kWh/m²

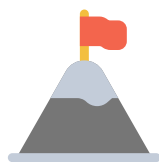
Totalt levert pr. år
31 466 kWh

Nabolagsprofil

Mjølkeveien 34

Høyde over havet

542 m



Offentlig transport

Nybrua 5 min
Linje 150 0.5 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 36 min
Hamar	2 t 5 min
Oslo	3 t 11 min
Trondheim	3 t 53 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	4 min
Futveien	19 min

Vintersport

Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 1

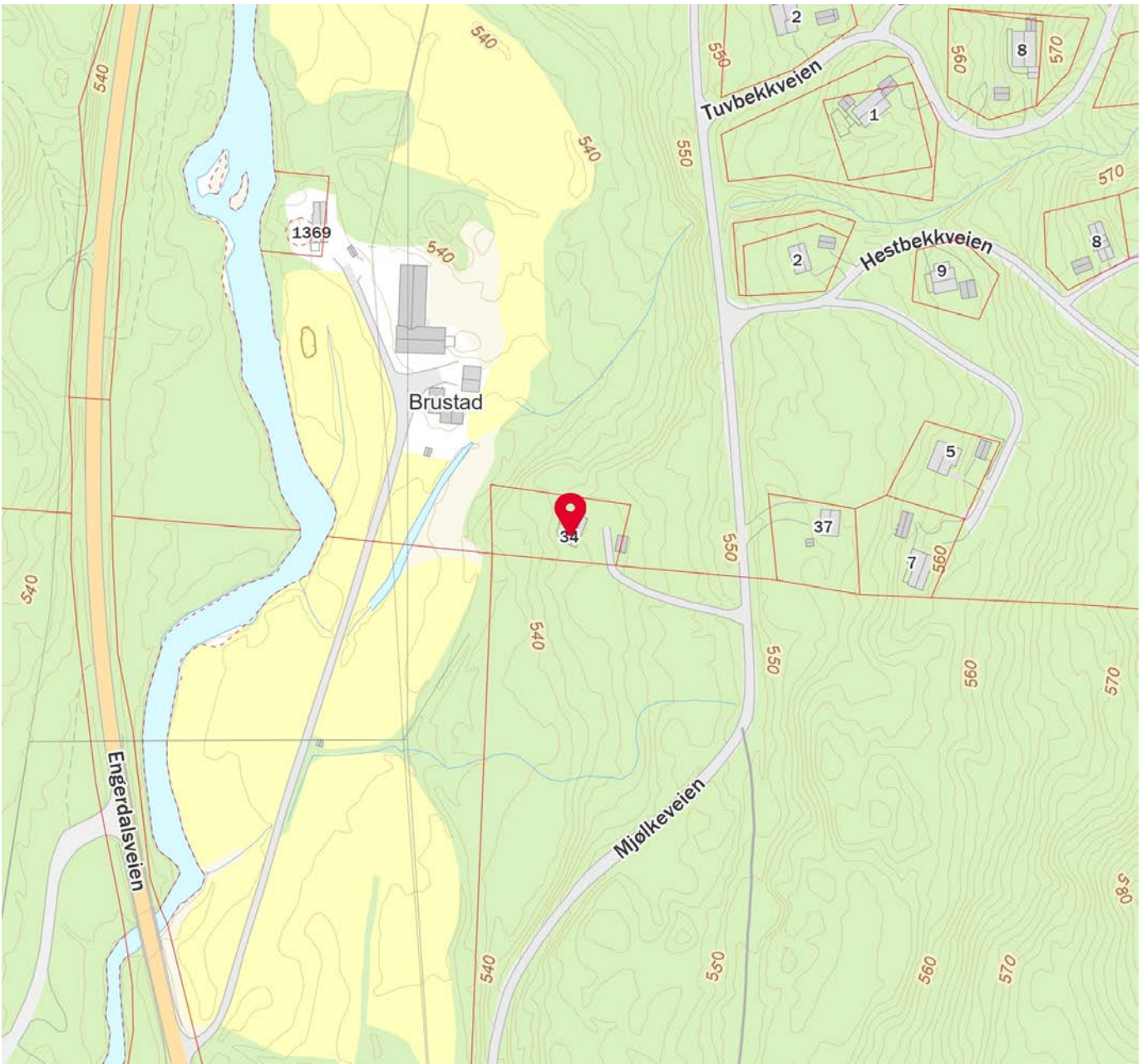
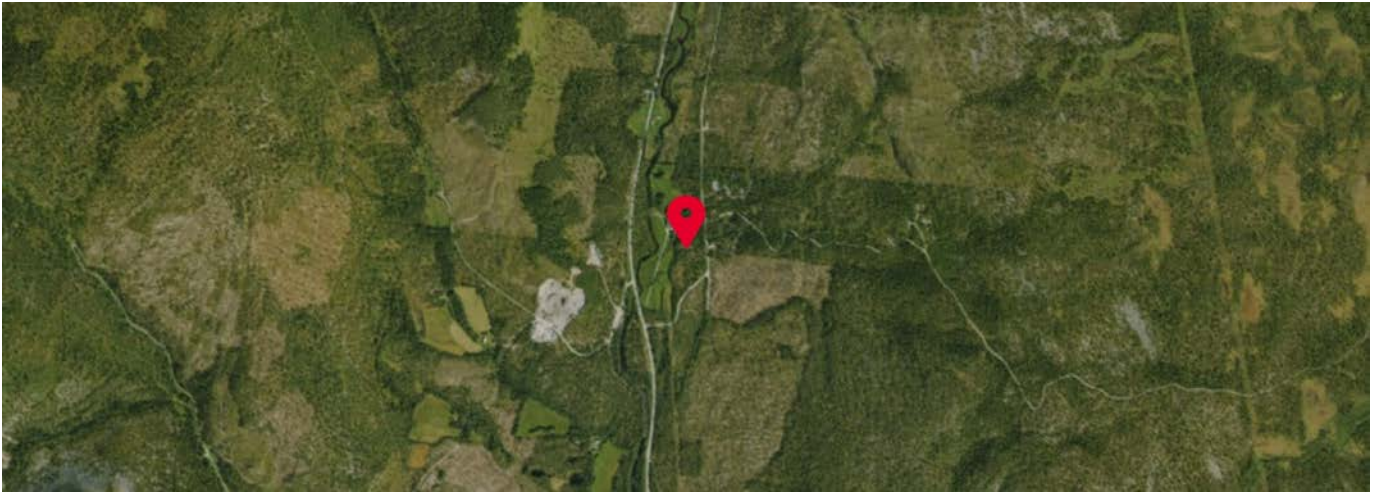


Sport

Engerdal fotballbane Fotball	3 min 3.3 km
Heggeriset fotballbane Fotball	4 min 3.5 km

Dagligvare

Coop Prix Engerdal	4 min
Post i butikk, PostNord	4.7 km
Nærbutikken Engerdal	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Mjølkeveien 34
2440 ENGERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre