



aktiv.

Femundgropa 11, 2443 DREVSJØ

**Koselig, håndlaftet tømmerhytte
med anneks. Fin beliggenhet
nærme Femundsmarka &
Femunden. Flotte friluftsområder!**



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,-
Omkostn.: Kr 29 040,-
Total ink omk.: Kr 979 040,-
Årlig festeavgift: Kr 3 429,-
Selger: Magnar Nøttåsen

Salgsobjekt: Hytte
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 78/92 kvm
Gnr./bnr./fnr. Gnr. 165, bnr. 15, fnr. 29
Oppdragsnr.: 1211260033

Ditt nye fristed?

Velkommen til Femundgropa 11!

Fritidseiendommen er bebygd med en koselig håndlaftet tømmerhytte fra 2001 og et anneks fra 2013. Utenfor hytta er det en terrasse på ca. 42m², hvorav ca. 16m² er overbygget med tak. Hytta har en god planløsning med et stort og hyggelig oppholdsrom med vedovn, 2 soverom og hygienerom med biotoalett. Det er ikke innlagt strøm eller vann/avløp.

Hytta har en fin beliggenhet innerst i et hyggelig hyttefelt like ved Femunden - Norges tredje største innsjø. Eiendommen er omgitt av urørt natur, og ligger fredelig og skjermet til ca. 684 moh. Med Femundsmarka nasjonalpark som nærmeste nabo, er dette et eldorado for friluftsentusiaster. Beliggenheten egner seg perfekt for den som søker ro, stillhet og ekte villmarksopplevelser, enten det er sommer eller vinter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	71
Budskjema	78

Om eiendommen

Beliggenhet

Hytta har en fin beliggenhet innerst i et hyggelig hyttefelt like ved Femunden - Norges tredje største innsjø. Eiendommen er omgitt av urørt natur, og ligger fredelig og skjermet til ca. 684 moh. Nærheten til sjøen gir enkel tilgang til både fiske, padling og bading. Beliggenheten egner seg perfekt for den som søker ro, stillhet og ekte villmarksopplevelser, enten det er sommer eller vinter. Med Femundsmarka nasjonalpark som nærmeste nabo, er dette et eldorado for friluftsentusiaster. Området er godt kjent for sin fantastiske og urørte natur med et rikt mangfold av dyr, fugler og flott natur. Nasjonalparken har også en rekke yndede toppturnål, som bla. Elgåhogn, Store Svuku og Revlingkletten.

På vinterstid er det ca. 800 meter til nærmeste oppkjørte langrennsløype, og innenfor 15 km finner du hele 115 km preparerte løyper. Ønsker du alpinbakke er det ca. 20 minutter med bil til Sjølen Alpinsenter. Engerdal kommune har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleråsen i sør, til Snerta og Ulvågrenda i vest, over Kvitvorda til både Drevsjø, svenskegrensa og til Elgå. Mulighetene er mange for å oppleve fantastisk og variert natur over mange mil fra snøscooteret. Snøscooterleden passerer kun ca. 1,5 km fra eiendommen.

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 kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

Det er ca. 8 km til Drevsjø sentrum hvor du finner bla. dagligvare, sportsforretning, drivstoffpumper, restaurant/kafé og forhandler av snøscooter/UTV/ATV med utleie av snøscooter.

Avstand til byer med bil:

Røros - ca. 1 time og 29 minutter

Elverum - ca. 2 timer og 2 minutter

Lillehammer - ca. 2 timer og 25 minutter

Hamar - ca. 2 timer og 32 minutter

Oslo - ca. 3 timer og 37 minutter

Trondheim - ca. 3 timer og 39 minutter

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 48 kvm

Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 78 kvm

Beskrivelse: Stue/kjøkken, 2 soverom og hygienerom.

TBA: 42 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

Anneks

1. etasje

BRA-e: 14 kvm

Beskrivelse: Anneks.

TBA: 6 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter og varierende veggtykkelse, kan mindre arealavvik forekomme.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder

for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Tomt i hellende terreng. Tomten består i hovedsak av naturtomt.

Punktfestet tomt. Et punktbeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfester/ grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Statskog SF. Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 2001. Avtalt utløp av festekontrakten er 19.10.2081. Årlig festeavgift utgjør kr. 3 429,-.

Bortfester har ikke forkjøpsrett, men skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 3 900,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Kopi av tinglyst festekontrakt med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist regulert i 2026, og neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2001.

Fritidsboligen er oppført på punkter/ pilarer av lettklinkerblokker/ betongblokker og treverk. Bjelkelag av tre mot krypekjeller. Yttervegger av laftet rundtømmer. Saltak av

trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

Anneks - Byggeår: 2013.

Bygningen er oppført på punkter av betongblokker og søyler av treverk. Yttervegger av bindingsverk med laftede gavler. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Merknader: Annekset fremstår som i normalt god stand, med normal slitasje på overflater. Ytterdøren er i konflikt med terrassen, som gjør at denne ikke kan åpnes helt. Vindu har ukjent produksjonsår, men vurderes å være fra tidligere en anneksets byggeår. Vinduet har slitasje på overflater, og mangler beslag i både over- og underkant.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 07.10.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Vinduer: Vinduer fra 2009 fremstår som i normal stand, med normal slitasje på overflater. Vindu på stue/ kjøkken med enkle glass og varevindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, og er preget av elde. Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Ytterdører: Inngangsdør har justeringsbehov, og bruksslitasje på overflater. Annet: Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Beslag anbefales montert.

* Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: I takutstikk ble det påvist fuktskjolder i taktro (treverk under yttertaket). Se punkt om takteking for mer informasjon, lengre bak i rapporten. Det ble påvist enkelte svanker/ nedbøyninger i yttertaket. Svanker/ nedbøyninger må sees i sammenheng med sviktende fundamentering, tidligere beskrevet lengre fremme i rapporten. Lufting av takkonstruksjonen er begrenset, da det ikke kunne påvises noe luftespalte lang raftet (overgang mellom yttervegg og yttertak). Takkonstruksjonen har luftespalter ved vindskier. Isolasjonen er ikke tildekket med vindsperre, og luftespalten blir dermed delvis tildekket med isolasjon, og minster sin funksjon. Takkonstruksjonen har ingen dampsperre som hindrer fukt i å trenge inn i konstruksjonen fra inneluften. Takkonstruksjonen er oppført med en ull-papp som tettesjikt bak innvendig kledning. Manglende dampsperre i himling, og ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjon, kan over tid resultere i fuktskader, avhengig av bruken av fritidsboligen. Vindskier har

lokale råteskader, og må utbedres.

* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Taktekking og skorstein over tak: Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer. På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier i takutstikk på begge sider av yttertaket. Fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier er indikasjon på fuktgjennomtrenging via yttertaket. Nedre del av yttertaket er utformet slik at fukt/nedbør kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Det anbefales at nedre del av tettesjiktet kontrolleres, og utbedres der det er behov. Torvhald har mosegroing. Mosegroing på torvhald reduserer levetiden, og det anbefales at mosegroing fjernes. Takrenner og beslag på tak: Det anbefales at takrenner og beslag monteres der det i dag mangler. Takrenne mot vest har utettheter i skjøter, og må utbedres. Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

* Balkonger, verandaer og lignende: Understøttelse av terrasse har sviktet, og har justeringsbehov. Det er merkbare skjevheter i terrassen. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 980 mm, minstekravet etter dagens krav er 1000 mm. Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Overflater har vedlikeholdsbehov.

* Kjøkken: Innredningen har bruksslitasje på overflater. Oppdragsgiver opplyser at avløpet er ført til terreng via dreneringsgrøft. Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.

* Ventilasjon: Kjøkken har ikke noe avtrekksmulighet. Manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken vurderes som mangelfullt. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja. Råte på vindskier. Fuktskjolder, høye fuktverdier på takutstikk. Se takstapirer.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009.

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu på kjøkken.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja. Vanskelig og åpne og lukke. Mangler beslag over/under vindu.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja Bevegelser i grunnen. Pilarer under hytten har sunket litt, og forårsaket skjevhet inne. Henviser til takstapirer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Beskrivelse av arbeidet: Støpt og lagt heller under pilarer. Hytta har sunket litt på nytt etter dette.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja. Museekskremitter og tegn på aktiviteter fra mus i flere rom.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn. Ca 2013.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Oppført anneks i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Ferdigattest, datert den 30.05.2013.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja. Tilstandsrapport og verdivurdering fra 07.10.2025.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja. Ytterdøren er i konflikt med terrassen, som gjør att den ikke åpnes helt.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja. Gasskjøleskap - tregt og starte.

Innhold

Fritidseiendommen er bebygd med en håndlaftet tømmerhytte fra 2001 og et anneks fra 2013.

Hytta inneholder:

1. etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, gang, 2 soverom og hygienerom.

Utenfor hytta er det en terrasse på ca. 42m², hvorav ca. 16m² er overbygget med tak.

Eiendommen er også bebygd med et anneks på 14m².

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Fritidsbolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes noe arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

En del møbler og inventar medfølger, med unntak av gyngestol, speil ved inngangsdør, maleri og vegghengte smijernslamper.

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med gassdrevet komfyr og kjøleskap.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende vesentlige endringer etter byggeår:

Ca. 2013: Forsterket takkonstruksjon med innvendig bærekonstruksjon i stue/ kjøkken.

Ca. 2009: Skiftet flere vinduer.

Parkering

Biloppstillingsplasser på tomt.

Diverse

Det vil ikke bli utført ytterligere rydding/rengjøring av fritidsbolig, uthus/anneks eller eiendommen før overtakelse, med unntak av det som ikke medfølger vil bli fjernet.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

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

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring med lukket vedovn i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke innlagt strøm.

Det er montert 12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sør. Ett 12 V batteri på 136 Ah, plassert på hygienerom. Synlige strømledninger til alle oppholdsrom. Selger opplyser at styringsenheten er skiftet ut i nyere tid. Anlegget er ikke funksjonstestet, men selger opplyses at det fungerer slik det skal.

Energimerke

D

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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 950 000

Omkostninger kjøper

950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 900 (Transportgebyr bortfester)

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

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

29 040 (Omkostninger totalt)

45 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

979 040 (Totalpris. inkl. omkostninger)

995 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

998 740 (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

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 5 268,- for 2026.

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

* Renovasjon: Kr. 1 690,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 240,-

* Eiendomsskatt: Kr. 3 338,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Årlig festeavgift

Kr 3 429,-

Bortfester transportgebyr

Kr 3 900,-

Årlig velforeningsavgift

Kr 5 000,-

Velforening

Det betales årlig velavgift på kr. 5 000,- til Femund Villmarksgrend Vel. Velavgiften går til bla. snørydding av vei, samt vedlikehold og analyser av vann.

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 165, bruksnummer 15, festenummer 29 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 02.11.2001, dagboknummer 4323. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 1 880. Med flere bestemmelser. Pant for forfalt festeavgift.

Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for anneks i 2013.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytta.

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.

Kommunen opplyser om at der ikke er sikkert det eksisterer noen ferdigattest her. Bygget er i fra en periode hvor mange byggetiltak ikke fikk utstedt ferdigattest. ((I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.)) Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl § 21-10, 5. ledd. Det har vist seg at denne perioden også strekker seg litt inn i 2000. Dette er i tillegg i en periode mellom to arkivsystemer i Engerdal kommune.

Det er mottatt byggetegninger av både hytta og annekset. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at annekset er definert som uthus i tegningen, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Kostnader til brøyting og vedlikehold av veien er inkludert i velavgiften.

Det er ikke innlagt vann eller avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Engerdal kommune 2012-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (områdenavn: HB2403).

Det gjøres oppmerksom på at det i kommuneplanen er avsatt til et større område syd for eiendommen til ny fritidsbebyggelse. Det må forventes videre utbygging i området.

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. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensinger i

festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Meglervederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 4.000,- per stykk), markedsplan (kr 22.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-) samt innhenting av opplysninger (kr 13.500,-). Alle beløp er inklusive mva.

Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

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

12.03.2026



Fritidseiendommen er bebygd med en koselig håndlaftet tømmerhytte fra 2001 og et anneks fra 2013.



Hytta har en fin beliggenhet innerst i et hyggelig hyttfelt like ved Femunden - Norges tredje største innsjø. Eiendommen er omgitt av urørt natur, og ligger fredelig og skjermet til ca. 684 moh.



Med Femundsmarka nasjonalpark som nærmeste nabo, er dette et eldorado for friluftsentusiaster. Beliggenheten egner seg perfekt for den som søker ro, stillhet og ekte villmarksopplevelser, enten det er sommer eller vinter.



Utenfor hytta er det en terrasse på ca. 42m², hvorav ca. 16m² er overbygget med tak.



Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Du ønskes velkommen inn via den overbygde delen av terrassen.



Når du kommer inn i hytta, kommer du inn mellom oppholdsrommet og kjøkkenet hvor det er etablert plass til sko og oppheng av yttertøy.



Hytta har en god planløsning med et stort og hyggelig oppholdsrom med vedovn, 2 soverom og hygienerom med biotoalett.



Stuen er romslig, men likevel lun med sitt rustikke og koselige preg.



Stuen har lune tregulv, flotte tømmervegger og mønet himling med synlige rundstokker.



I stuen er det god plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Som et fint midtpunkt i rommet er det en peisovn med glassdør som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Oppholdsrommet har vinduer mot tre ulike himmelretninger som slipper inn fint naturlig lys. Det ble skiftet flere vinduer i ca. 2009.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Sjarmerende kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Selger opplyser at avløpet er ført til terreng via dreneringsgrøft.



Kjøkkenet er utstyrt med gassdrevet komfyr og kjøleskap.



Det er ikke innlagt strøm, men det er montert 12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sør, samt ett 12 V batteri på 136 Ah, plassert på hygienerom.



Hytta har en lun og god atmosfære med solide materialer.



Gang med adgang til 2 soverom og hygienerom.



Hytta har 2 soverom i tilsvarende størrelse, begge innredet med dobbeltseng og garderober. Dette soverommet ligger vendt mot øst.





Det andre soverommet ligger på motsatt side av hytta, og sanitærrommet ligger i mellom. Dette soverommet ligger vendt mot sør-vest.



Også dette soverommet har oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Mellom soverommene er det et romslig hygienerom.



Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med speil over, vannpumpe og biotoalett.



Hytta har yttervegger av håndlaftet rundtømmer og saltak som er tekket med torvtak.



Eiendommen er også bebyggt med et annekst fra 2013 på 14m².



Annekset er i dag innredet med 4 ekstra sengeplasser.



Det gjøres oppmerksom på at annekset er definert som uthus i byggetegningen, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Det er kort avstand til skiløyper og ca. 20 min med bil til nærmeste alpinbakke. Kommunen har også et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg helt over svenskegrensa. Leden passerer ca. 1,5 km fra hytta.



Området er godt kjent for sin fantastiske og urørte natur med et rikt mangfold av dyr, fugler og flott natur. Nasjonalparken har også en rekke yndede toppturnmål, som bla. Elgåhogna, Store Svuku og Revlingkletten.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Femundgropa 11, 2443 Drevsjø



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Byggmester
Søndre Lillebo AS

Takstmann
Søndre Lillebo
Knettmovegen 8
2422 Nybergssund
sondre@bmsl.no
Tlf: 92826392

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:165, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Magnar Nøttåsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	29
Andelsnr:	-
Tomt:	500 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	6 552,- (Eiendomsskatt og renovasjon)
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	562 744,-
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.10.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Monica Sveen Rensmoen
Tilstede under befaringen:	Monica Sveen Rensmoen, John Erik Rensmoen og Magnar Nøttåsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng. Tomten består i hovedsak av naturtomt.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er: Magnar Nøttåsen

Bortfester er: Statskog.

Årlig festeavgift for inneværende år: 3 329,-.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på punkter/ pilarer av lettklinkerblokker/ betongblokker og treverk. Bjelkelag av tre mot krypekjeller. Yttervegger av laftet rundtømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekktet med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes noe arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
Lukket vedovn i stue/ kjøkken, med brannplate på gulv.
Det er ikke opplyst om at varmekilden ikke fungerer som den skal.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvisning 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.

Skadedyr:

På befaringsdagen ble det påvist museekskrementer og tegn på aktivitet fra mus i flere rom.
Det anbefales at bygningskroppen kontrolleres for utettheter og mulige adkomstveier inn i fritidsboligen for mus.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra oppdragsgiver:
- Tegninger fra kommunen, ikke daterte.
- Ferdigattest for anneks, datert den 30.05.2013.
- Tegninger og detaljer fra oppføringen av fritidsboligen.

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

Tregulv i alle rom.

Vegger:

Laftede vegger. Enkelte vegger med trepanel.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

Innerdører:

Innerdører av tre.

Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har fritidsboligen 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.

Gulvoverflater har merkbare skjevheter/ retningsavvik. Se opplysninger om "byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet", lengre bak i rapporten for mer informasjon.

Innerdører til soverom har justeringsbehov.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hygienerom:

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant.

- Biotoalett.

- Vannpumpe.

- Batteri og styringssystem for solcelleanlegg.

Merknader:

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

Oppdragsgiver opplyser at det tidligere har vært et dusjkabinett plassert inne på hygienerom. Dusjkabinettet var på befaringsdagen fjernet, og det er et hull i gulvet der tidligere avløp har vært.

Biotoalett kan tømmes utvendig via luke mot sør.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen, og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser at:

Ca. 2009- Skiftet flere vinduer.

Ca. 2013- Forsterket takkonstruksjon med innvendig bærekonstruksjon i stue/ kjøkken.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 478 330	
- Fradrag:	1 526 769	
= Teknisk verdi bolig:	951 561	951 561
Verdi anneks som ny i dag:	320 341	
- Fradrag:	130 705	
= Teknisk verdi anneks:	189 636	189 636
Tomteverdi:		75 000
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 216 197
<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>972 957</i>

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er beregnet ut ifra teknisk verdi på bygninger, pluss vurdert tomteverdi.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Den reelle markedsverdien er helt avhengig av hvilken interesse man oppnår ved å legge eiendommen ut for salg i det åpne marked. Det tas forbehold om eventuelle ukjente omstendigheter og forhold som vil kunne påvirke markedsverdien.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	78 m²			42 m²	78 m²	
SUM BYGNING	78 m²			42 m²	78 m²	
SUM BRA	78 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks		14 m²		6 m²		14 m²
SUM BYGNING		14 m²		6 m²		14 m²
SUM BRA	14 m²					

BRA-i:

Stue/ kjøkken, hygienerom og to soverom.

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

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter og varierende veggtykkelse, kan mindre arealavvik forekomme.

Tomteareal er hentet fra kommunens kartverket.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Anneks oppført i 2013.

Bygningen er oppført på punkter av betongblokker og søyler av treverk.

Yttervegger av bindingsverk med laftede gavler.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

- Merknader:

Annekset fremstår som i normalt god stand, med normal slitasje på overflater.

Ytterdøren er i konflikt med terrassen, som gjør at denne ikke kan åpnes helt.

Vindu har ukjent produksjonsår, men vurderes å være fra tidligere en anneksets byggeår. Vinduet har slitasje på overflater, og mangler beslag i både over- og underkant.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

15/10/2025


Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Fritidsboligen er fundamentert på punkter av lettklinkerblokker, betongblokker og treverk.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist skjevheter og lokale skader på flere punkter under fritidsboligen. Fundamenteringen vurderes som ikke tilfredsstillende.

Gulv inne i fritidsboligen har merkbare skjevheter. Skjevheter i gulv har sammenheng med sviktende fundamentering. Oppdragsgiver opplyser at de tidligere har jekket opp/ rettet opp fritidsboligen, og utbedret fundamenteringen. Etter utbedringen har fritidsboligen beveget seg ytterligere, og har nå merkbare skjevheter. Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing av fundamenter over tid.

Bilde viser eksempel på skjevheter i pilarer/ fundamentering under fritidsboligen.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere hele arealet. Deler av arealet var ikke tilgjengelig på grunn av lagring av diverse materialer. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen.

Merknader: Siden det ikke er mulig å kontrollere krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i. Det anbefales at krypekjelleren ryddes, og at hele arealet kontrolleres ytterligere.

På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.

Det ble påvist at stubbloftsplater under bjelkelaget som ikke var tilfredsstillende festet, og det er dermed fare for at disse kan løsne og falle ned på bakken. På befaringsdagen ble det påvist to plater som hadde falt ned på bakken, og isolasjonen i gulvet var borte. Utettheter/ manglende stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres.

Bilde viser manglende stubbloftsplate og isolasjon i gulv.

FIERSKIFTERAPPORT™

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger av laftet rundtømmer.

Merknader: Ytterveggene har skjevheter og utettheter i sammenføyninger. Utettheter og skjevheter må sees i sammenheng med sviktende fundamentering, beskrevet lengre fremme i rapporten. Laftede yttervegger i rundtømmer har naturlig større skjevheter sammenlignet med laft av kantet laftetømmer.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2009 og fra byggeår.

Vinduer med produksjonsår fra 2009 har to-lags glass. To vinduer i stue med ukjent produksjonsår har to-lags glass. Ett vindu med ukjent produksjonsår har enkelte glass med varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og ytterdør ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer fra 2009 fremstår som i normal stand, med normal slitasje på overflater.

Vindu på stue/ kjøkken med enkle glass og varevindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, og er preget av elde.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Inngangsdør har justeringsbehov, og bruksslitasje på overflater.

Annet:

Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer.

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

Bilde viser manglende beslag under vindu, og fare for vanninntrenging i konstruksjonen.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra stige ved takfot (nedre del av yttertaket), og fra bakkeplan. Gjennomføringer er kontrollert fra inne i fritidsboligen.

Merknader: I takutstikk ble det påvist fuktskjolder i taktro (treverk under yttertaket). Se punkt om takteking for mer informasjon, lengre bak i rapporten.

Det ble påvist enkelte svanker/ nedbøyninger i yttertaket. Svanker/ nedbøyninger må sees i sammenheng med sviktende fundamentering, tidligere beskrevet lengre fremme i rapporten.

Lufting av takkonstruksjonen er begrenset, da det ikke kunne påvises noe luftespalte lang raftet (overgang mellom yttervegg og yttertak). Takkonstruksjonen har luftespalter ved vindskier. Isolasjonen er ikke tildekket med vindspærre, og luftespalten blir dermed delvis tildekket med isolasjon, og minster sin funksjon.

Takkonstruksjonen har ingen dampspærre som hindrer fukt i å trenge inn i konstruksjonen fra inneluften.

Takkonstruksjonen er oppført med en ull-papp som tettesjikt bak innvendig kledning. Manglende dampspærre i himling, og ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjon, kan over tid resultere i fuktskader, avhengig av bruken av fritidsboligen.

Vindskier har lokale råteskader, og må utbedres.

Bilde viser råteskader i vindskier.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takteking og skorstein over tak:

Takteking av torvtak og høyde på skorstein er besiktiget fra stige ved takfot (nedre del av yttertaket).

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium på taksida mot vest. Ingen takrenne på taksida mot øst.

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

Merknader:

Takteking og skorstein over tak:

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

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier i takutstikk på begge sider av yttertaket. Fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier er indikasjon på fuktgjennomtrenging via yttertaket. Nedre del av yttertaket er utformet slik at fukt/ nedbør kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Det anbefales at nedre del av tettesjiktet kontrolleres, og utbedres der det er behov.

Torvhald har mosegroing. Mosegroing på torvhald reduserer levetiden, og det anbefales at mosegroing fjernes.

Takrenner og beslag på tak:

Det anbefales at takrenner og beslag monteres der det i dag mangler.

Takrenne mot vest har utetheter i skjøter, og må utbedres.

Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Bilde viser fuktskjolder og skadelig fukt i takutstikk.

**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse på ca. 42 m², hvorav ca. 16 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Understøttelse av terrasse har sviktet, og har justeringsbehov. Det er merkbare skjevheter i terrassen.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 980 mm, minstekravet etter dagens krav er 1000 mm. Krav til rekkverk skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Overflater har vedlikeholdsbehov.

Bilde viser terrasse med vedlikeholdsbehov på overflater.

**7. Våtrom****7.1 Bad****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Gassdrevet komfyr og kjøleskap.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Innredningen har bruksslitasje på overflater.

Oppdragsgiver opplyser at avløpet er ført til terreng via dreneringsgrøft.

Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.

Bilde viser manglende avtrekk fra kjøkkenet.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og alt vann som skal brukes må bæres inn.

På hygienerom er det etablert en vannpumpe som kan pumpe vann til servant på hygienerom og til vask på kjøkkenet.

Oppdragsgiver opplyser at avløp fra hygienerom og fra kjøkken blir ført til dreneringsgrøft.

Merknader: Anlegget var på befaringsdagen ikke oppkoblet og i bruk, og er dermed ikke kontrollert.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har en gassdrevet varmtvannsbereder på hygienerom.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at varmtvannsberederen er defekt, og må skiftes ut.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via veggventiler i oppholdsrom.

Merknader: Kjøkken har ikke noe avtrekksmulighet. Manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken vurderes som mangelfullt.

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sør.

Ett 12 V batteri på 136 Ah, plassert på hygienerom.

Synlige strømledninger til alle oppholdsrom.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at styringsenheten er skiftet ut i nyere tid.

Anlegget er ikke funksjonstestet, men oppdragsgiver opplyses at det fungerer slik det skal.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPLYSNINGER:

Det er fremlagt tilsendte tegninger fra kommunen. Planløsningen stemmer overens med dagens planløsning. Bruken av rommene er ikke spesifisert på tegninger tilsendt fra kommunen, lovlig bruk kan ikke fastsettes. Fritidsboligen har ikke noe ferdigattest hos kommunen. Oppdragsgiver har fått svar fra kommunen om at det muligens ligger en ferdigattest i kommunens gamle arkiver. Oppdragsgiver opplyser at fagansvarlig for byggesak i Engerdal kommune skal gå gjennom de gamle arkivene i uke 42. Oppdragsgiver har fremlagt ferdigattest for anneks, datert den 30.05.2013.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Fundamenteringen er ikke tilfredsstillende og har skjevheter. Det må påregnes at fundamenteringen må utbedres.
1.2	Krypekjeller
	På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon. På befaringsdagen ble det påvist to stubbloftsplater som hadde falt ned på bakken, og isolasjonen i gulvet var borte. Utettheter/ manglende stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu på stue/ kjøkken med enkle glass og varevindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, og er preget av elde. Inngangsdør har justeringsbehov, og bruksslitasje på overflater. Vinduer har ikke beslag i over- eller underkant av vinduer. Fare for vanninntrenging i konstruksjonen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Lufting av takkonstruksjonen er begrenset, da det ikke kunne påvises noe luftespalte lang raftet. Takkonstruksjonen har ingen dampsperre som hindrer fukt i å trenge inn i konstruksjonen fra inneluften. Takkonstruksjonen er oppført med en ull-papp som tettesjikt bak innvendig kledning. Manglende dampsperre i himling, og ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjon kan over tid resultere i fuktskader, avhengig av bruken av fritidsboligen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og skadelig høye fuktverdier i takutstikk på begge sider av yttertaket. Torvhald har mosegroing. Mosegroing på torvhald reduserer levetiden, og det anbefales at mosegroing fjernes. Det anbefales at takrenner og beslag monteres der det i dag mangler. Takrenne mot vest har utettheter i skjøter, og må utbedres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Understøttelse av terrasse har sviktet, og har justeringsbehov. Det er merkbare skjevheter i terrassen. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Overflater har vedlikeholdsbehov.
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	Innredningen har bruksslitasje på overflater. Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken vurderes som mangelfullt.

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

Monica Sveen Rensmoen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2001
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Femundgropa 11

2443 Drevsjø

3425-165/15/29/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Råte på vindskier. Fuktskjolder, høye fuktverdier på takutstikk.
Se takstapirer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu på kjøkken.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vanskelig og åpne og lukke. Mangler beslag over/under vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Bevegelser i grunnen. Pilarer under hytten har sunket litt, og forårsaket skjevhet inne.
Henviser til takstapirer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Støpt og lagt heller under pilarer. Hytta har sunket litt på nytt etter dette.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Museekskremer og tegn på aktiviteter fra mus i flere rom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn. Ca
2013

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Oppført anneks i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest, datert den 30.05.2013

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport og verdivurdering fra 07.10.2025.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Ytterdøren er i konflikt med terrassen, som gjør att den ikke åpnes helt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Gasskjøleskap - tregt og starte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.

Festekontrakt



Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr./Kommunenavn	0434 Engerdal	165	15	29	

Beskaffenhets	
☐ 1 Bebyggd ¹⁾	☒ 2 Ubebyggd
Hva skal grunnen brukes til?	
☒ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom
☐ V Forretn./kontor	☐ I Industri
☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
☐ A Annet	

2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
09 02 15 1 [redacted]	Femund Villmarksgrend v/ Roger Strøm	1 / 1

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
20 05 44 [redacted]	Marit Nøttåsen	1 / 1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1 880,-

5. Festetid
Antall år Regnet fra – dato
80 20 10 2001

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

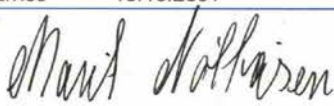
7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 4323 Tinglyst: 02.11.2001 Emb. 016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgitt iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.



8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	Målebrev tinglyst 2001
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtfeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtfeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtfeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtfesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtfeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Se særskilt avtale av i dag, som følger vedlaget.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Furnes 10.10.2001	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Femund Villmarksgrend Roger Strøm
Sted, dato Furnes 10.10.2001	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Marit Nøttåsen

Side 1

TILLEGG TIL FESTECONTRAKT

4323

INNGÅTT MELLOM

FEMUND VILLMARKSGREND OG MARIT NØTTÅSEN

1. FESTEAVGIFT

Festeavgiften skal betales forskuddsvis 31/1 hvert år, og skal reguleres hvert 10. år eller så ofte tomtfesteloven gir rett.

2. BETALING

Betales ikke festeavgiften ved forfall, påløper morarente p. t. med 1,5 % pr. påbegynt måned. Morarenten kan justeres.

3. UTBYGGING

Formålet med tomtfestet er at festeren skal føre opp en fritidsbolig. Bebyggelsens omfang fastsettes i reguleringsplan.

Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeider blir påbegynt.

Eventuelt uthus / WC skal være under samme tak som hytte.

Hvis det installeres toalett skal dette være biologisk toalett av godkjent type.

Festeren har ikke adgang til å føre opp annen bebyggelse uten etter avtale med grunneier, Statsskog SF

4. HOGST M. V.

Hogst eller fjerning av trær, busker og vegetasjon forøvrig kan kun skje etter avtale med Femund Villmarksgrend, som konsulterer grunneieren. Festeren må heller ikke på annen måte foreta arbeider, som f.eks. tilplanting, stubbebryting, såing eller annet som kan forandre terrenget.

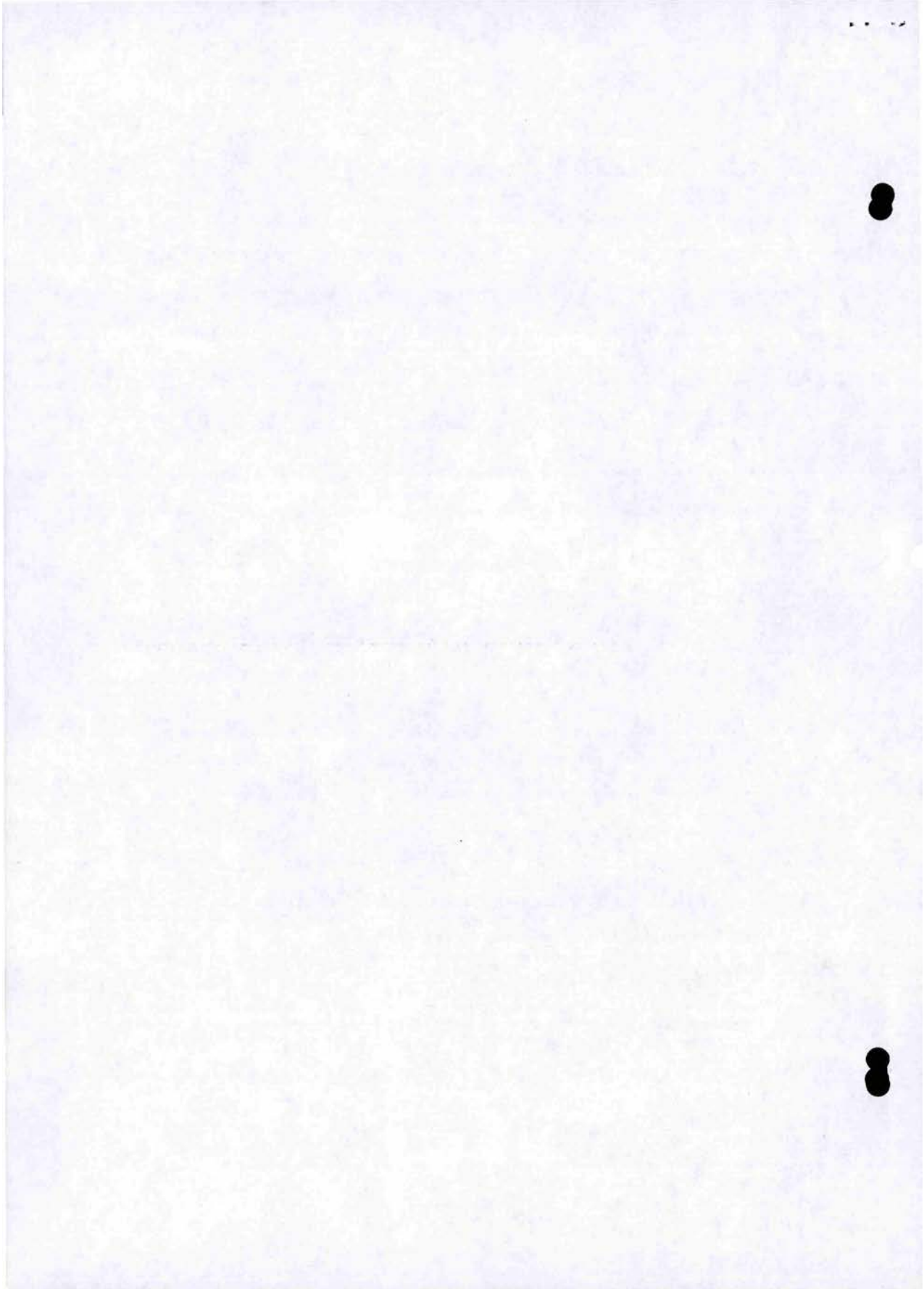
Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen.

5. NABOVARSEL

Festeren er kjent med at det kan bli oppført ytterligere fritidshus i området, og han frafaller herved å gjøre innsigelse mot oppføring av slike bygg og forøvrig byggverk, anlegg eller innretninger oppført i forbindelse med hyttefelt og arbeidet som blir igangsatt i denne forbindelse.

6. OVERDRAGELSE

Ved overdragelse av festerett med bebyggelse plikter festere å gjøre erververen kjent med nærværende festecontrakt samt kjøpecontrakt til de serviceinnretninger som er tilknyttet eiendommen. Overdragelsen av festerett kan ikke skje uten at ny erverver samtidig får overført rett til benyttelse av disse servicetilbud.





Side 2

7. RYDDING

Ved utløpet av festetiden kan bortfesteren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning, innen rammen av tomtefesterens bestemmelser.

8. FREMFESTE

Fremfeste er ikke tillatt. Festeren kan kun overtas sammen med oppført hytte. Ønsker festeren å overføre festeretten før det er bygget, har Femund Villmarksgrend forkjøpsrett til tomt med til - liggende rettigheter.

9. MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold fra festerens side, herunder mislighold av bestemmelser i kjøpekontrakt vedrørende serviceinnretninger, har Femund Villmarksgrend rett til å selge festeretten med bebyggelse, evt. gjennomføre salg ved tvangsauksjon, innen rammen av tomtefestelovens bestemmelser.

10. Begge parter har rett til å tinglyse festekontrakten.

11. OMKOSTNINGER

Festeren bærer alle omkostninger ved utarbeidelsen og tinglysing av nærværende kontrakt. Med forbehold om endring i de offentlige gebyrer utgjør dette p.t. Kr 4 000,00 (Omfatter utstedelse av målebrev m.m.).

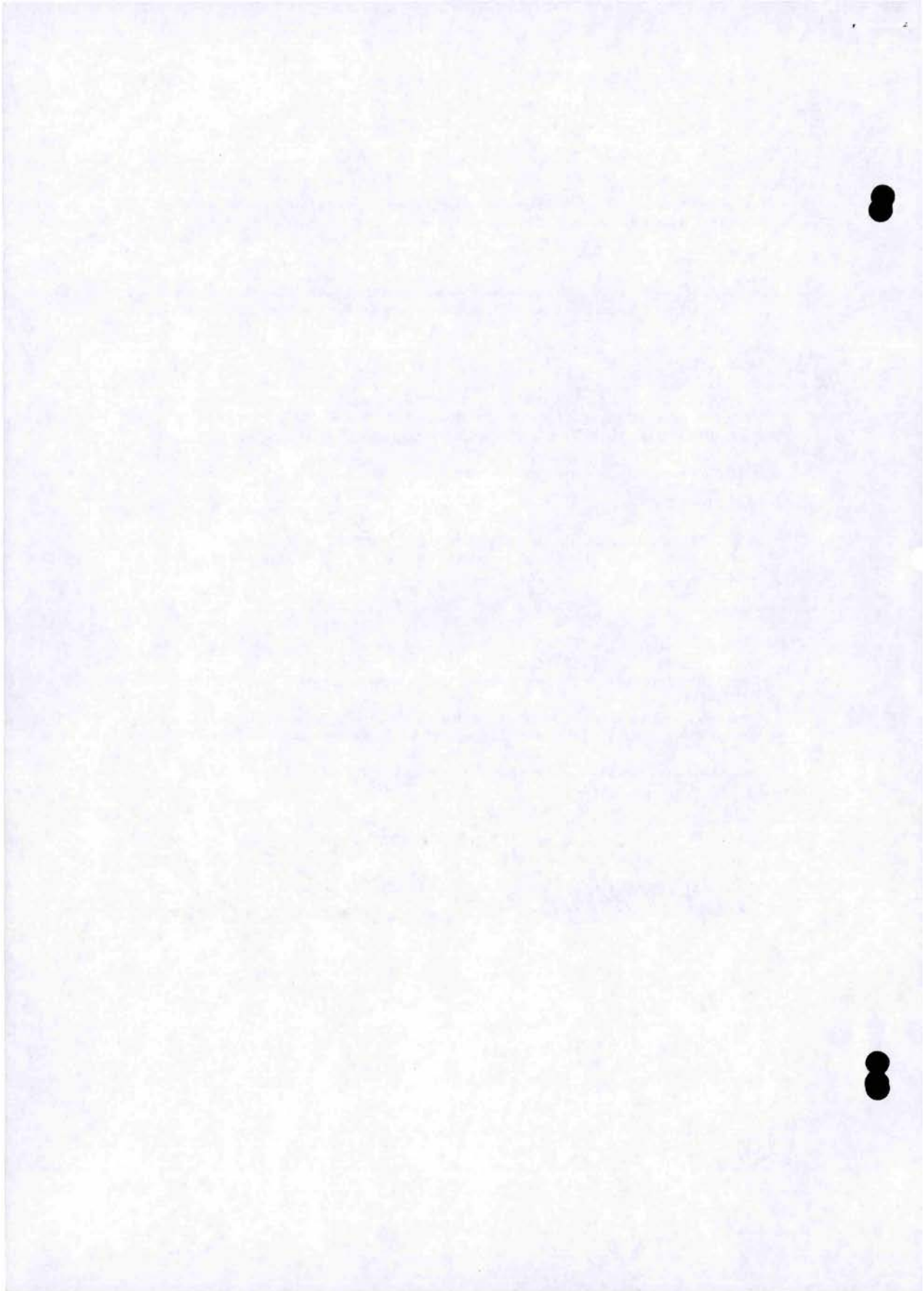
12. FORHOLD TIL GRUNNEIER

Festeren er kjent med at grunneieren er Direktoratet for Statens Skoger, og at nærværende festekontrakt således er et frem - festeforhold mellom Femund Villmarksgrend og fester.
Statskog SF vil godkjenne fremfeste ved påtegning av nærværende kontrakt.

Eventuelle rettigheter eller forpliktelser for festeren utover nærværende kontrakt i forhold til Femund Villmarksgrend og grunneieren skal avgjøres etter lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, ett til fester og ett til bortfester.

Furnes, den 10.10.2001

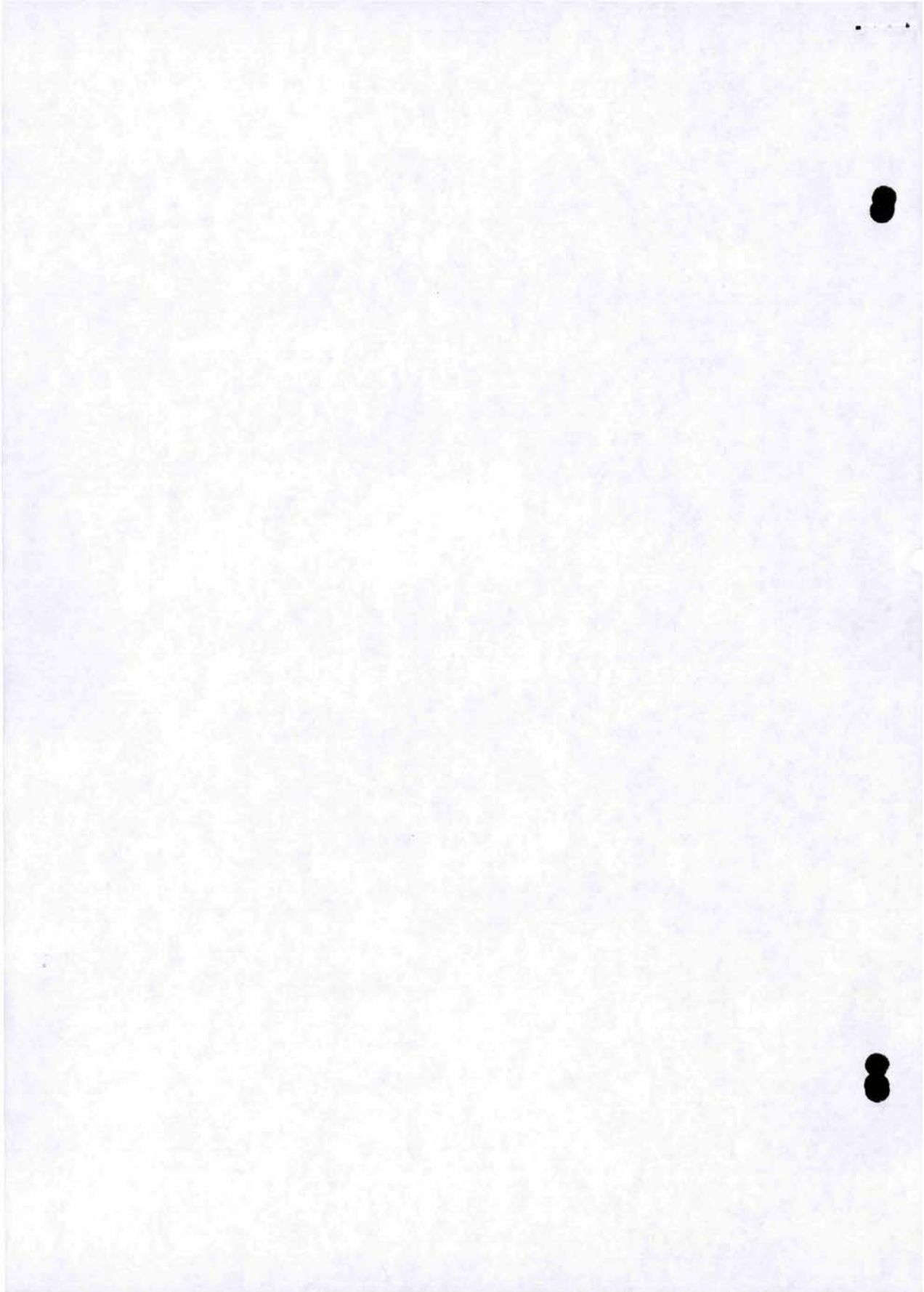


Side 3

Direktoratet for Statens Skoger samtykker som grunneier i festekontrakt.

..... den

Statskog - Femund





Adresse

Femundgropa 11, 2443 DREVSJØ

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269558

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18911337

Gårdsnummer

165

Bruksnummer

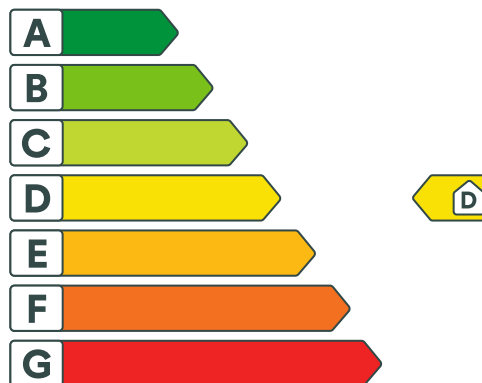
15

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.



Boliginformasjøn

Byggeår

2001

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjøn

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

207,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

287,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 815 kWh

Nabolagsprofil

Femundgropa 11

Høyde over havet

684 m



Offentlig transport

Femund Linje 150, 845, 847	4 min 1.9 km
Sorkenkrysset Linje 150, 845, 847	5 min 3 km

Avstand til byer

Røros	1 t 29 min
Elverum	2 t 2 min
Lillehammer	2 t 25 min
Hamar	2 t 32 min
Oslo	3 t 37 min
Trondheim	3 t 39 min

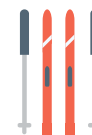
Ladepunkt for el-bil

Futveien	11 min
Femund Canoe Camp	11 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 806 m
- 115 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrek i anlegget: 1

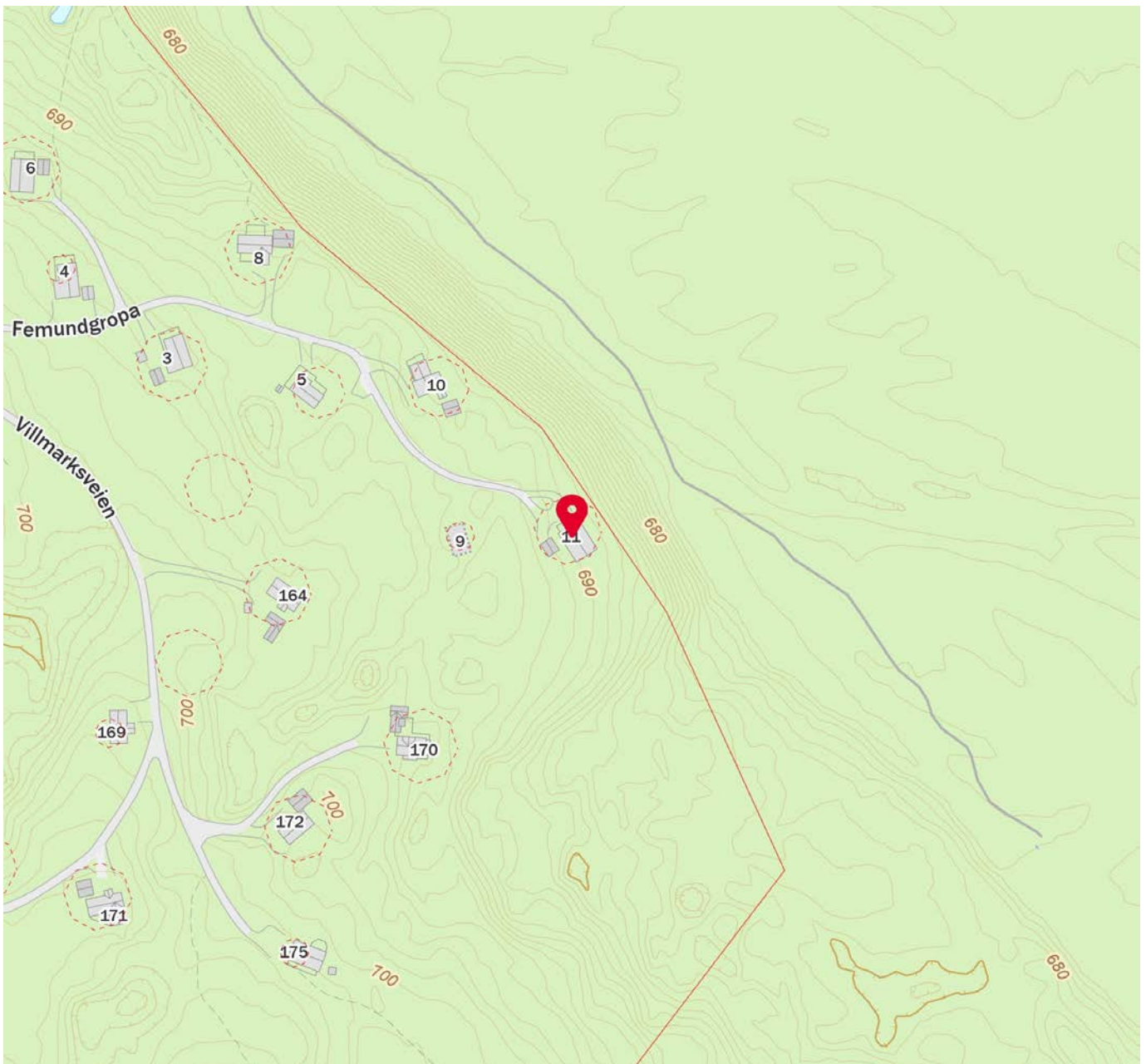
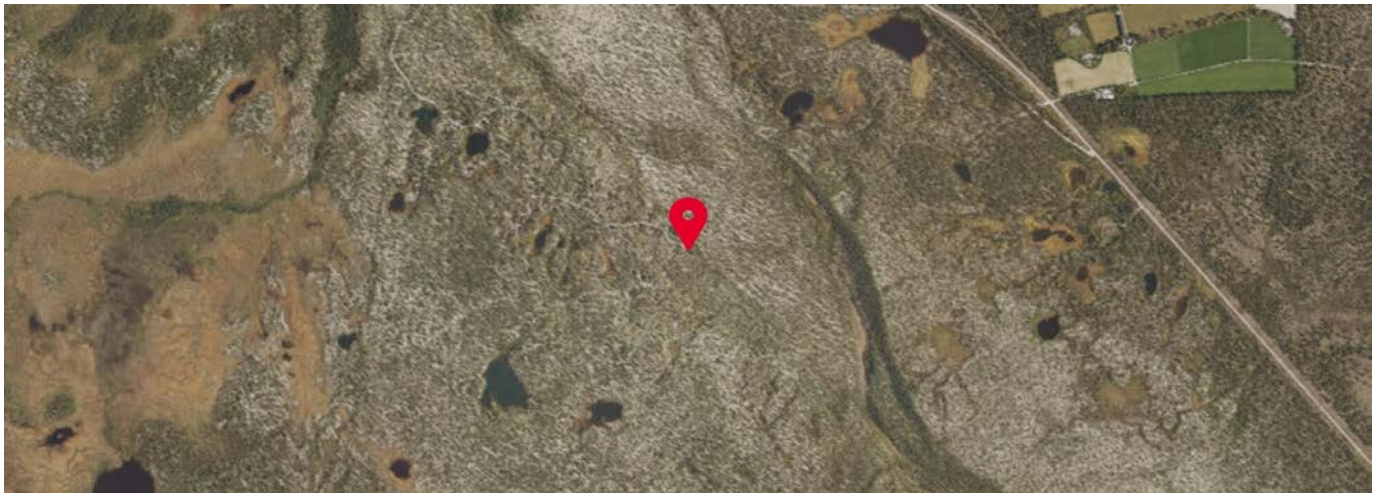


Sport

Drevsjø friidrettsanlegg Fotball, friidrett	10 min 8.4 km
Kvilten grusbane Ballspill	13 min 13.3 km

Dagligvare

Joker Drevsjø Post i butikk, PostNord	10 min 8 km
Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord	24 min 26.5 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseiendom, 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.



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: Femundgropa 11
2443 DREVSJØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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