



aktiv.

Elgtråkket 16, 2440 ENGERDAL

Nydelig og innholdsrik hytte med 3 sov! Fantastisk utsikt, terrasse på totalt 70kvm og garasje. Flotte friluftsområder!



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Aud Elin Engeskaug Løvås
Rune Løvås

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 106/140 kvm
Tomtstr.: 1859.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 459
Oppdragsnr.: 1211250077

Din nye fritidseiendom?

Velkommen til fantastiske Engerdal og Elgtråkket 16!

En særdeles fin hytte med bl.a. 3 soverom, bod, bad, eget vaskerom m/wc, stor terrasse mot vest og stor garasje. Luftig og pent oppholdsrom med skråhimling med åser, og godt med vindusflater på flere sider. Hytta ligger fint til i feltet og kan by på flott utsikt mot Kvitvorda og Sølen-toppene. Rett ved hytta starter skiløypene, som kan følges i variert skogsterreng i nærområdet eller opp på høyfjellet.

Engerdal er viden kjent for fantastisk natur og helårs' magiske friluftsopplevelser! Snøscooterleden starter nede i sentrum, og strekker seg over store deler av kommunen. I sentrum finner du også bl.a. dagligvare, restaurant/kafé, drivstoffpumper og elbil-lader. Til Trysil er det ca. 58 km, og til Sølen Alpinsenter er det ca. 23,5 km.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	59
Budskjema	67

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 70 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 106 m² Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom.

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 70 m² Totalt 70 kvm med terrasseareal fordelt på ca. 3 kvm terrasse ved inngangsparti, og 67 kvm terrasse mot nordvest hvorav ca. 12 kvm er overbygget.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 31 m² Romslig garasje med inngangsdør og port med elektrisk åpner.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Tomteareal er hentet fra kartverket.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1859.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 859,7m². Sør-vestvendt, hellende og høyt beliggende tomt med flate partier. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og ellers naturtomt med stedegen vegetasjon.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott, sør-vestvendt beliggenhet øverst i Solheim hyttegrend, ca. 818,5 moh. Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, kun ca. 4 km opp fra Engerdal sentrum og med snaufjellet en kort gåtur unna. I nærheten av eiendommen finner man også en gapahuk med grillmuligheter, samt preparert akebakke. Skiløypene som starter ved hytta går gjennom hyttefeltet og tar deg med opp på snaufjellet eller i skogen. Løypene strekker seg bl.a. nordover-/ rundt Magnhildbrennskarven og inn mot Hovden, samt inn på fjellet og sørover forbi Blakksjøen, forbi Østerhogna og ned mot Lisætra, Litlråsen og Bittermarka. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Sommerstid byr det samme området på vandringsstier, samt flotte fiskevann og jaktterreng. I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

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

Kommunen har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleråsen i sør, til Snerta og Ulvågrenda i vest, over Kvitvorda til både Drevsjø, svenskegrensa og til Elgå. Mulighetene er mange for å oppleve fantastisk og variert natur over mange mil fra snøscooterstetet. Nærmeste punkt for påkjøring til leden er nede i Engerdal sentrum.

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

I Engerdal sentrum finner du bl.a. dagligvare med posttjenester, bank, drivstoffpumper, elbil-ladere og restaurant med kortreist mat. Trysil som ligger ca. 58 km unna, har Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

Garasjen er på støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak. Vinduer fra 2019 med to-lags glass. Ytterdør fra 2018 med to-lags glassfelt. Leddport med portåpner.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert , utført av Byggmester Sondre Lillebo AS (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Frostsprengt nedløpsrør mot nordvest.

*Bad - Overflate vegger og himling: Det er en innerdør i dusjens våtsone. Innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør: Stoppekran er ikke merket. Lufting av avløp er ikke ført over tak. Manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse. Det mangler lekkasjevarsler for tilkoblingspunkt av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

*Ventilasjon: Ventilasjonsmuligheten er ikke tilfredsstillende da oppholdsrom ikke har noe ventilasjonsmulighet utover åpningsbare vinduer. Spalter for tilluft til rom med avtrekk er mindre en anbefalt.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, 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. Det er i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjort av Engerdal elektro da hytten ble satt opp i 2018

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt opp garasje av Sven Ove Nordsveen i 2020

Arbeid utført av: Solheimshytta AS

Tilleggs kommentar:

Hytten ble bygd i 2018 og det har ikke blitt gjort noe arbeid med selve hytten siden da. Garasjen er satt opp i 2020 av samme utbygger som satte opp hytten, Solheimshytta AS

Innhold

Fritidsboligen på et plan med følgende innhold:

Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Bod med utvendig adkomst.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 2017.

Garasje - Byggeår: 2019.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hytta selges med de møbler og det inventaret som er der ved besiktigelse, med unntak av personlige gjenstander/pyntegjenstander, kjøkkenutstyr/steintøy/glass på kjøkken- og i diverse skap, kommode på hovedsoverom, hylle på østre soverom, skinnstol og hjørnebord på stue og tv på stue.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskap, samt vaskemaskin på vaskerom medfølger.

Parkering

God plass til parkering på gårds plass. Romslig biloppstillingsplass i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

91299095

Diverse

Det vil ikke bli utført ytterligere rydding eller rengjøring før overtakelse, med unntak av at det som ikke medfølger vil bli fjernet.

Da fritidsboligen var oppført i 2017, er det ikke foretatt el-kontroll. Det foreligger i følge tilstandsrapport samsvarserklæringer fra elektriker, kursfortegnelse til sikringsskap og garantiskjema for varmekabler i Boligmappa. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Det er ikke utført feiing eller tilsyn, da fritidsboligen var oppført i 2017. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav.

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

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med strøm og ved.

Lukket peisovn med glassdør og sidefelter i glass i stue. Varmekabler i gulv på bad, vaskerom og i entré/gang. Panelovner på soverom, stue og kjøkken.

Info strømforbruk

Faktisk strømforbruk er ikke opplyst da fritidsboligen har vært litt brukt. Elvia opplyser at forventet årsforbruk basert på tidligere forbruk er ca. 6 943 kwh.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 890

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2025 ca. kr 14 890,-
I disse inngår renovasjon for fritidsbolig, årsabonnement på avløpsgebyr og vannmålerleie. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Ved varsel om feiing- og/eller tilsyn faktureres eier.

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst som årsprognose for 2025:

- * Vannmålerleie: Kr 575,-
- * Avløp årsabonnement: Kr 5 805,-
- * Avløp etter måler: Kr 292,50,-
- * Avløp a-konto: Kr 330,-
- * Fradrag a-konto: Kr -292,50,-
- * Renovasjon kategori 2: Kr 1 573,75,-
- * Eiendomsskatt: Kr 6 371,-
- * Tilsyn/kontroll/feiing fritidsbolig, Engerdal: Kr 235,-

Det er registrert vannmåler på adressen. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 1 069 423

Formuesverdi år

2023

Andre utgifter

Årlige kostnader pr. 2025 utover kommunale avgifter, opplyst av selger:

- Serviceavgift for hovedveg og skiløyper, kr. 3.900,-
- Vannavgift, kr. 3.975,-
- Frivillig avtale med Fjellservice Engerdal AS for brøyting av egen vei inn til hytta, kr. 2.700,- pr. år. Avtalen praktiseres ved at man bestiller brøyting via app.

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

Velforening

Frivillig hytteforening.

Vannavgift

Kr 4 590

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Vannavgift er opplyst av selger, og beløpet er i 2025 kr. 4.590,-.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 459 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen selges fri for heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsboligen i 2018.

Det er mottatt godkjent søknad fra kommunen om oppføring av garasje datert 2019.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.04.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet vann fra hytteområdets private vannanlegg, og offentlig avløpsanlegg.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar i form av en årlig innbetaling av serviceavgift for vedlikehold og brøyting av veg, samt skiløyper.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF158). Reguleringsplan for Solheim hyttegrend, trådt i kraft 08.02.2023.

Kommuneplanens arealdel 2012-2026, trådt i kraft 29.04.2014 med formål at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Eiendommen vil bli overlevert uten ytterligere rydding og rengjøring, med unntak av at det som ikke medfølger vil bli fjernet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes 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.

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 24 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

08.04.2025

Velkommen!



Velkommen til fantastiske Engerdal, og denne særdeles fine og innholdsrike hytta med garasje i Elgtråkket 16!



Fritidsboligen som ble oppført i 2017 ligger fint til i feltet, og har en helt unik terrasse som strekker seg rundt 3 sider av hytta slik at du kan nyte solen fra flere kroker og himmelretninger.



Du ønskes velkommen inn i hytta til en flislagt entré med varmekabler i gulvet og en egnet krok for enten garderobe eller oppbevaringsmuligheter for tøy og sko.



De lyse overflatene gir et lyst og pent uttrykk sammen med de hvite dørene. Entréen har adkomst til et soverom, vaskerom og badet.



Vel inne i hytta møtes du av kjøkken og stue i åpen løsning, der stuen har skråhimling med åser og godt med vindusflater på flere sider. Utgang til overbygget del av terrasse på nordveggen i stuen.



Stuen er utstyrt med en peisovn med glassdør og sidefelter i glass som varmer godt etter en dag i fjellet. I tillegg medfølger det aller meste av møbler, slik at du kan flytte rett inn!





Hva med å nyte frokosten før fjell- eller skituren, eller spise en bedre middag her?



Hytta er utstyrt med et flott og romslig kjøkken med speilfronter i en dus, grønn farge. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrysenskap medfølger.





Hovedsoverommet i hytta er av god størrelse, og er innredet med skyvedørgarderobe i tillegg til dobbeltseng og nattbord som medfølger.



Soverom 2 som ligger ved hovedsoverommet er innredet med en familiekøye og et praktisk garderobeskap.





Det tredje soverommet ligger i tilknytning til entréen, og kan passe fint for ungdommen i familien eller gjester. Rommet er innredet med en familiekøye og et garderobeskap.



Praktisk med et separat vaskerom med flislagt gulv med varmekabler i.



Vaskerommet er også utstyrt med et frittstående toalett.



Et romslig, pent og moderne bad med varmekabler i gulv, heldekkende servant nedfelt i innredning, høyskap, frittstående hylle, belyst speil og dusjhjørne med innfellbare dører i glass.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



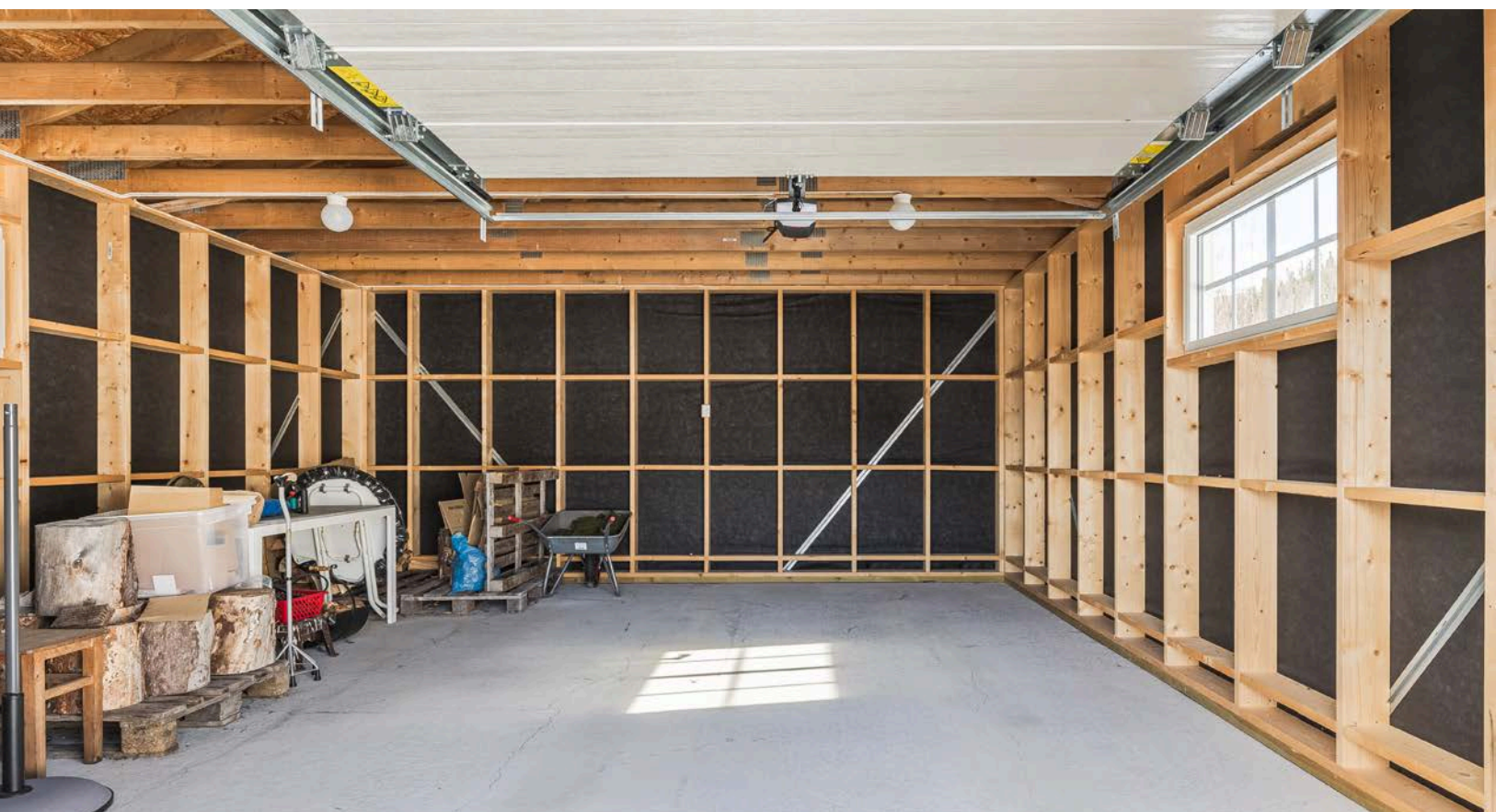
Med en utsikt som nærmest kan ta pusten fra deg ligger alt til rette for å nyte flotte dager året rundt! Vestover ser man Kvitvorda, og nord-vestover ser man de majestetiske Sølentoppene!



Den fantastiske terrassen har mange bruksmuligheter, enten du vil sitte under tak, under åpen himmel, i le mot nord- eller i le mot sør. Om du ønsker å ta skiene fatt, går løypa nærmest rett forbi hytteveggen.



Eiendommen har en romslig gårdsplass med flere biloppstillingsplasser i tillegg til garasjen.



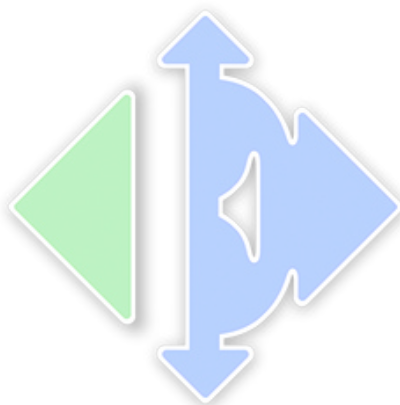
Garasjen har en romslig biloppstillingsplass i tillegg til lagringsplass. I tillegg til garasjeport som åpnes med elektronisk portåpner, er det en egen dør inn slik at du enkelt kan nå det du trenger uten å måtte åpne garasjeporten.



Om du er på jakt etter en flott og særdeles ivaretatt fritidseiendom i en vakker innlandskommune som virkelig byr på fantastiske tur- og friluftsmuligheter, kan dette være eiendommen du leter etter!

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
 Elgtråkket 16
 2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 02/04/2025

Knettmovegen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 14, Bnr: 459
Hjemmelshaver:	Aud Elin Engeskaug Løvås og Rune Løvås
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 859 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Privat vann fra felles vannverk.
Avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	1 069 923,- (2024)
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.03.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Aud Elin Engeskaug Løvås og Rune Løvås
Tilstede under befaringen:	Aud Elin Engeskaug Løvås og Rune Løvås
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i etablert område for fritidsboliger, med nærhet til natur og turterreng.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkredukerende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres. Det ble ikke påvist noe klargjort system for trykkredukerende tiltak, ukjent plassering/ løsning.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje.

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

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg på soverom, stue og kjøkken.

Varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entré/ gang.

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

Romhøyde:

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

Ca. 2450 mm - 3200 mm stue (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Ca. 2440 mm i bod med utvendig adkomst.

Ca. 2360 mm i øvrige rom.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

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

Største registrerte retningsavvik per ble målt til 6 mm avvik i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Ferdigattest for fritidsbolig, datert den 11.04.2018.
- Godkjennelse fra kommunen vedrørende oppføring av garasje, datert den 14.05.2019.
- Tegninger av fritidsboligen, datert den 01.11.2016.
- Tegninger av garasje. Tegningene er ikke datert.
- Informasjon om tilknyttet vann- og avløp.

Hjemmelshaver har dokumenter fra elektriker tilgjengelig i Boligmappa.no, som er en nettbasert tjeneste for lagring av relevante dokumenter for bolig og fritidsbolig.

I Boligmappa.no ligger det følgende:

- Samsvarserklæringer fra elektriker.
- Kursfortegnelse til sikringsskap.
- Garantiskjema for varmekabler.

Bygningssakkyndig har ikke tilgang til dokumentene, men ser at de ligger i Boligmappa.no.

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

Fliser i entré/ gang, bad og vaskerom. Betong i bod med utvendig adkomst. Tregulv på øvrig gulvoverflate.

- Merknader:

Overflatene har liten bruksslitasje, og overflatene fremstår som pent brukt. Det forekommer mindre riper og hakk.

I stue og kjøkken ligger det tepper på gulv. Tepper på gulv kan over tid gi fargeforskjeller på overflater.

Fremfor kjøkkenbenk er det enkelte merker i gulvet etter montering av kjøkkeninnredning.

Gulvoverflate av betong i bod med utvendig adkomst har sprekkdannelser, og er grovstøpt.

Vegger:

Baderomsplater på bad. Trepanel på øvrig veggoverflater.

- Merknader:

Veggoverflatene fremstår som i god stand med liten bruksslitasje. Mindre riper og hakk forekommer.

Himlinger:

Himlinger av trepanel.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand.

Innerdører:

Innerdører med formpressede dørblad.

- Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen, og har liten bruksslitasje på overflater. Enkelte riper og hakk forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant, med ett-greps blande batteri.

- Dusjvegger i glass.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekksvifte i himling.

- Speil på vegg med lysarmatur.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand, uten bruksslitasje av betydning.

Vaskerom:

Veggmontert servant i metall med ett-greps blande batteri.

- Gulvmontert toalett.

- Varmtvannsbereder.

- Fordelerskap for forbruksvann.

- Vannmåler og stoppekran.

- Sluk i gulv.

- Avtrekksvifte i himling.

- Sikringsskap.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand, uten bruksslitasje av betydning.

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:

Hjemmelshaver opplyser:

2019- Oppføring av garasje.

2023- Overflatebehandling av terrasser.

2024- Overflatebehandling av utvendig kledning.

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	106 m²	3 m²		70 m²	106 m²	3 m²
SUM BYGNING	106 m²	3 m²		70 m²	106 m²	3 m²
SUM BRA	109 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		31 m²				31 m²
SUM BYGNING		31 m²				31 m²
SUM BRA	31 m²					

BRA-i:

Entré/ gang, tre soverom, stue, kjøkken vaskerom, og bad.

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje, oppført i 2019.

Bygningen er oppført på støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med torvtak. Vinduer fra 2019 med to-lags glass. Ytterdør fra 2018 med to-lags glassfelt. Leddport med portåpner.

- Merknader:

Bygningen fremstår som i normalt god stand, med liten bruksslitasje.

Det er liten avstand mellom treverk og terreng, spesielt langs nordøst fasaden. Sintef byggforsk anbefales minst 300 mm mellom terreng og yttervegg.

Låskasse i ytterdør har behov for service eller justering, da låskassen ikke holder ytterdøren i stengt posisjon uten at ytterdøren låses.

Ett nedløpsrør er frostsprengt og nedløpet bør skiftes ut.

Vinduer og ytterdør har ikke beslag i overkant. Dette anbefales utbedret.

Garasjegulvet har sprekkdannelser. Hjemmelshaver opplyser at sprekkene oppsto rett etter gulvet ble støpt, og har vært stabile etter det.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

02/04/2025



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

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

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader: På befaringsdagen var ikke alt terreng tilgjengelig for kontroll, da terrenget delvis var tildekket med snø på befaringsdagen. Terrengforhold under terrasser er ikke kontrollert, på grunn av manglende tilkomst. Det anbefales at terrenget kontrolleres ytterligere når snøen er borte.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

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

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

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Ytterkledning mot sør har en del sprekkdannelse og enkelte vridde kledningsbord.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2017.

Vinduene har tre-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør og ytterdør til bod med utvendig adkomst med lite glassfelt med to-lags glass, med produksjonsår fra 2016.

Terrassedører med tre-lags glass fra 2017.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer fremstår som i god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende, kun mindre bruksmerker i overflaten.

Ytterdører:

Ytterdører og terrassedører fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker i overflaten.

Annet:

Det ble ikke påvist beslag i overkant av vinduer og ytterdører. Det anbefales at beslag monteres, spesielt over vinduer på gavlvegger, for å sikre at slagregn ikke trenger inn i konstruksjonen over vinduer.

Utvendig omramming av vinduer ligger tett imot vannbrettbeslaget i underkant av vinduene. Det anbefales at det etableres en luftespalte på ca. 6 mm mellom omramming og vannbrett.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

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

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det ble ikke påvist fuktskjolder ved gjennomføring av skorstein.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

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

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

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

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

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

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over taktekingen. Beslag over torvtaket fremstår som helt på befaringsdagen.

Tilstanden på beslaget under torvtaket er ikke mulig å kontrollere om å demontere/ fjerne torvtaket.

Takrenner og beslag på tak:

Påvist frostsprengt nedløpsrør mot nordvest.

Det er ingen takstige eller feieplattform til skorstein. Det er ikke opplyst om det foreligger mangel fra brannforebygger. I de fleste tilfeller er det krav til takstige.

Bilde viser skadet nedløpsrør mot nordvest.

**5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det antas at det er kaldloft over alt areal med flathimling. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er noen inspeksjonsluke eller lignende til kaldloftet.

Merknader: Det anbefales at det etableres luke som muliggjør innvendig kontroll av loftskonstruksjon.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har overbygget terrasse ved inngang på ca. 3 m², og terrasse mot nordvest på ca. 67 m², hvorav ca. 12 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Deler av terrassen var tildekket med snø på befaringsdagen. Kontrollen begrenser seg til tilgjengelige overflater.

Merknader: Terrassene fremstår som i normalt god stand, med liten bruksslitasje på tilgjengelig overflate. Avstand fra terrasse til terreng er ved stikkprøver målt til under 500 mm, og det er dermed ikke krav til rekkverk. Om avstanden er over 500 mm, må rekkverk ha en høyde på minst 1000 mm.

Grind mot sør har mindre skader ved hengsler.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

Enkelte skjøter mellom baderomsplater er ikke helt tette.

I våtsonen til dusjen er det plassert en innerdør. I henhold til regelverket skal løsning av innerdør og gjennomføring i våtsone dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. Innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning, ved dusjing bak dusjvegger i glass. Våtrommet til ikke kunne fungere om dusjvegger erstattes med annen åpen dusjløsning.

Bilde viser innerdør i dusjens våtsone.



TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Overflater av fliser på gulv, med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

Fallforhold i dusjsonen tilfredsstillende kravet på oppføringstidspunktet.

Gulv utenfor dusjsonen har fall mot sluk, og er tilfredsstillende så lenge rommet har en oppkant ved innerdør.

Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel og gulvets fallforhold, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp under dørterskel. Dette kan ikke kontrolleres uten at innerdøren demonteres, eller dokumentasjon fremlegges.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

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

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Hjemmelshaver har fremlagt to bilder av membran på bad som ble tilsendt fra utførende entreprenør. Det kan se ut til at hjemmelshaver har fått tilsendt bilder av feil prosjekt, og det anbefales at dokumentasjon fremskaffes.

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av trepanel på vegger og i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

Bruken av rommet tilsier at veggoverflater ikke har noe våtsoner. Rundt vaskekar er det våtsone, og det anbefales at veggoverflater skjermes mot vannpåkjenninger fra vasken.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overfalte av fliser, med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

På grunn av format på gulvfliser, og fallforhold på gulvet, blir det kanter/ høydeforskjeller mellom fliser. Det ble målt høydeforskjeller på opp til 5 mm mellom enkelte fliser.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dørterskel og gulvets fallforhold, tar utgangspunkt i at membran er lagt opp under dørterskel. Dette kan ikke kontrolleres uten at innerdøren demonteres, eller dokumentasjon fremlegges.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

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

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

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i konstruksjonen, på grunn av at rommets bruk tilsier at vannsøl på vegger er begrenset, eller ikke forekommer. Det ble søkt etter fukt med fuktindikator fra tilstøtende rom, uten at det kunne påvises noen unormale forhold.

Hjemmelshaver har fremlagt to bilder av membran på bad som ble tilsendt fra utførende entreprenør. Det kan se ut til at hjemmelshaver har fått tilsendt bilder av feil prosjekt, og det anbefales at dokumentasjon fremskaffes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Oppvaskkum i silgranit/ kompositt med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/- frysenskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, med minimal bruksslitasje.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble ikke påvist lekkasjeføler for oppvaskmaskin. Lekkasjeføler var et krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte sitter løst på ventilatoren, denne bør festes bedre.

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 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vaskerom.
Stoppekransen og vannmåler er plassert i fordelerskap i vaskerom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stoppekransen er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekransen er ikke merket. Stoppekransen skal merkes tydelig med skilt.
Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.
Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.
Det ble ikke påvist tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Dette anbefales utbedret, så en eventuell lekkasje blir ført til vaskerom, og ikke belaster kjøkkenet.
Det mangler lekkasjevarsler for tilkoblingspunkt av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

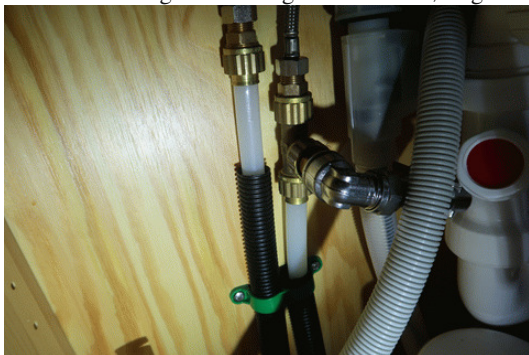
Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering/ løsning. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke.
Lufting av avløp via vakuumentil i kjøkkenbenk. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.
Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

Bilde viser manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på ca. 194 liter plassert i vaskerom.
Forventet levetid for varmtvannsbereider er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereideren er plassert i rom med sluk.
Det er ikke opplyst om at varmtvannsbereideren ikke fungerer som den skal.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

Merknader: Fritidsboligen har ingen ventilasjonsmulighet av oppholdsrom utover åpningsbare vinduer. For at ventilasjon via mekaniske avtrekksvifter skal fungere, må bygningen tilføres luft via oppholdsrom. Det anbefales at det etableres veggventiler i alle oppholdsrom.

Luftespalter under innerdører til rom med avtrekksvifte er mindre en anbefalt i henhold til Sintef Byggforsk sine anbefalinger. Sintef Byggforsk anbefaler at luftspalte under eller over innerdør til rom med avtrekk bør være minst 15 mm. På befaringsdagen ble spaltene under innerdør til bad og vaskerom målt til ca. 2 mm.

Bilde viser liten spalte under innerdør til bad.



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 2017

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.no, og vil være tilgjengelig for neste eier.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 28.03.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger og ferdigattest fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning. Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, ligningsverdi, byggeår, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon for fritidsboligen, det anbefales at denne skaffes til veie før salg/ overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Frostsprengt nedløpsrør mot nordvest.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er en innerdør i dusjens våtsone. Innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke merket. Lufting av avløp er ikke ført over tak. Manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse. Det mangler lekkasjevarsler for tilkoblingspunkt av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten er ikke tilfredsstillende da oppholdsrom ikke har noe ventilasjonsmulighet utover åpningsbare vinduer. Spalter for tilluft til rom med avtrekk er mindre en anbefalt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250077	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Løvås	Aud Elin Engeskaug Løvås
Gateadresse	
Elgtråkket 16	
Poststed	Postnr
ENGERDAL	2440
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91299095

Document reference: 1211250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250077

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250077

Tilleggs kommentar

Hytten ble bygd i 2018 og det har ikke blitt gjort noe arbeid med selve hytten siden da. Garasjen er satt opp i 2020 av samme utbygger som satte opp hytten, Solheim Hyttegrenn

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Løvås	676b1e03da44446d842167 eb24fedc5ba8762494	21.03.2025 13:52:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Elin Løvås	f1542f016ef3c8590a6496f4 38b3a723a2c446d6	21.03.2025 13:46:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

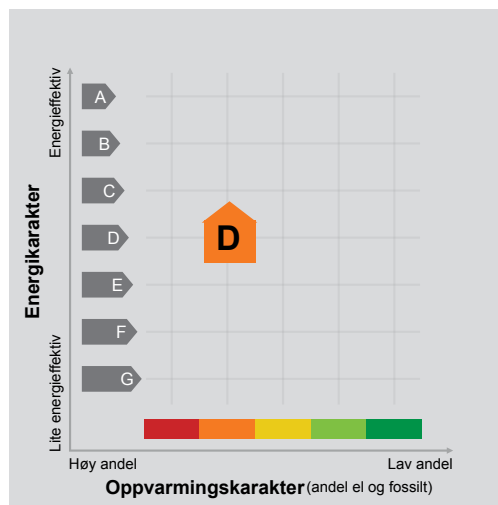
Document reference: 1211250077

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

ENERGIATTEST



Adresse	Elgtråkket 16
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	459
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300627543
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104192
Dato	08.04.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Elgtråkket 16

Høyde over havet

819 m



Offentlig transport

Engerdalstunet Linje 150	7 min 3.6 km
Engerdal sentrum Linje 150	8 min 4.2 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 46 min
Hamar	2 t 16 min
Oslo	3 t 21 min
Trondheim	3 t 54 min
Molde	272 km

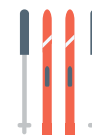
Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	8 min
Futveien	21 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 65 m
- 118 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 1

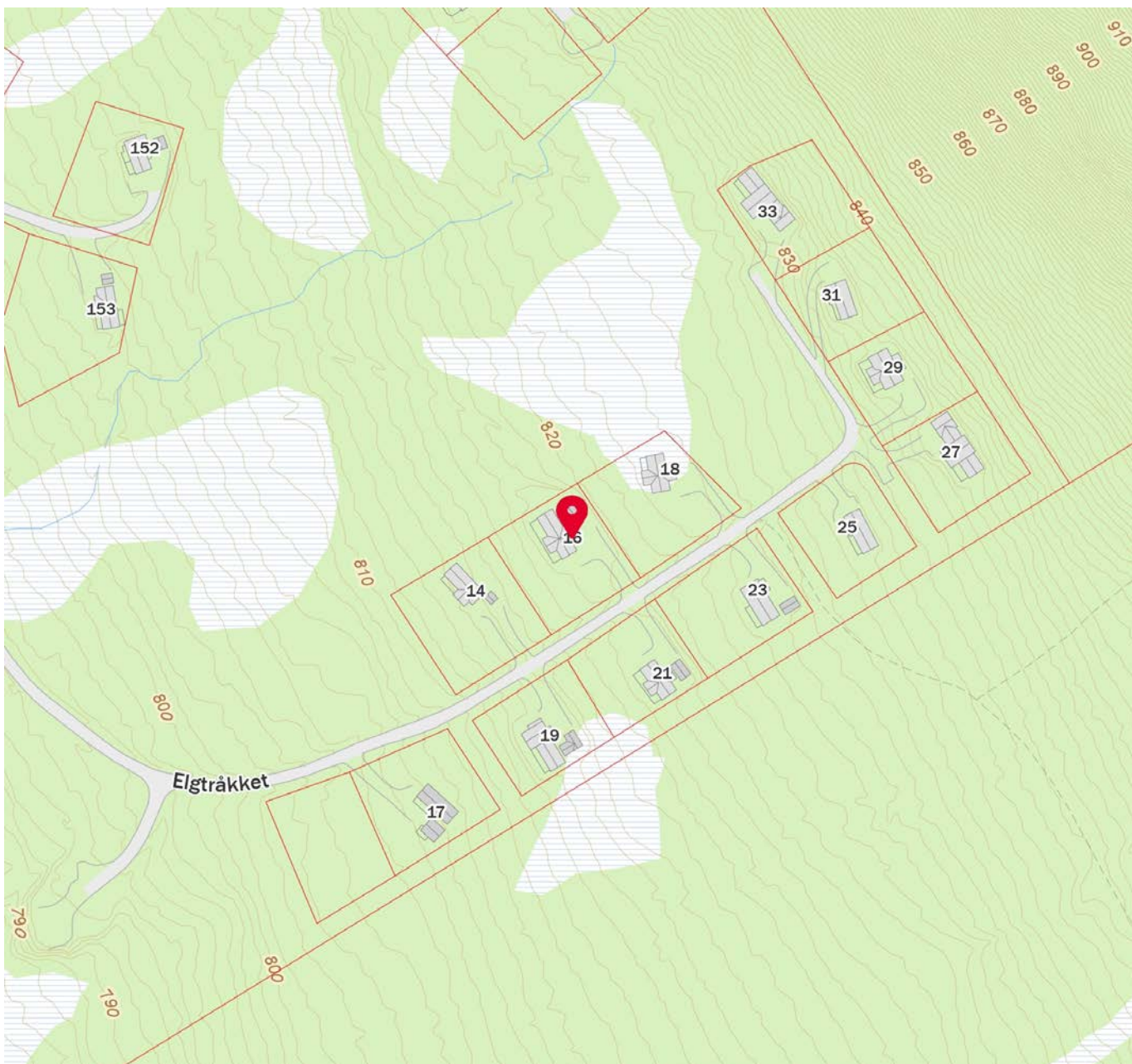
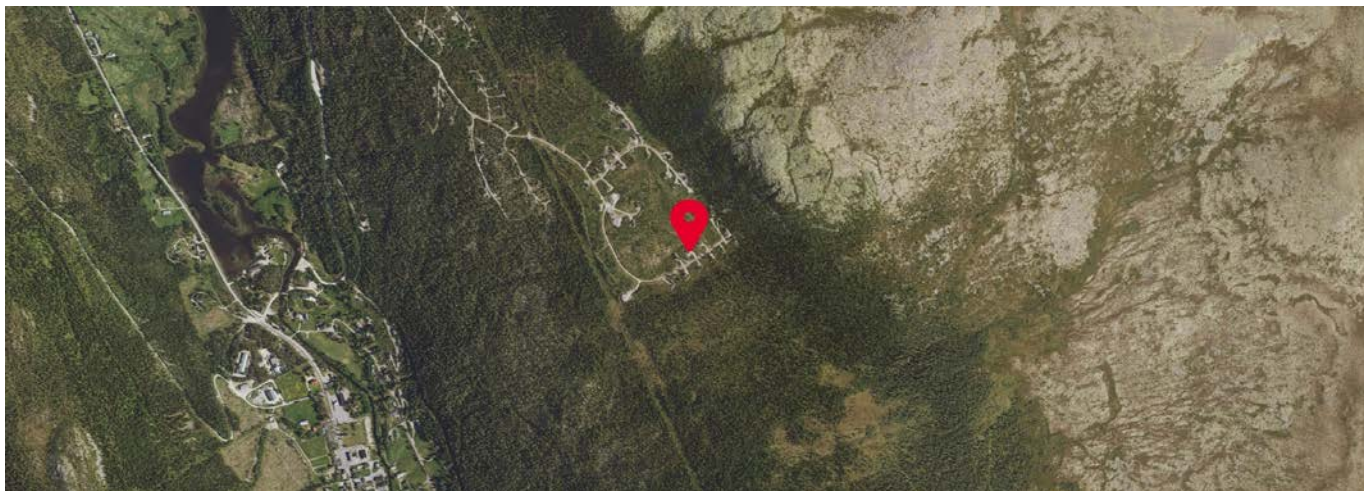


Sport

Engerdal fotballbane Fotball	9 min 5.6 km
Engerdalssetra fotballbane Fotball	13 min 11.2 km

Dagligvare

Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord	8 min 4.2 km
Nærbutikken Engerdal	16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elgråkket 16
2440 ENGERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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