

Ørnholveien 9, 2440 ENGERDAL

**Fin, lun og vesentlig oppgradert
hytte med 3 soverom, solrik
terrasse og nydelig utsikt! Fin
beliggenhet høyt på fjellet**



aktiv.



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 1 949 000,-
Omkostn.: Kr 50 110,-
Total ink omk.: Kr 1 999 110,-
Årlig festeavgift: Kr 2 415,-
Selger: Knut Inge Buset

Salgsobjekt: Hytte
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 80/80 kvm
Tomtstr.: 887.5 kvm
Gnr./bnr./fnr. Gnr. 14, bnr. 14, fnr. 11
Oppdragsnr.: 1211260038

Ditt nye fristed?

Velkommen til Engerdal Østfjell og Ørnholveien 9!

En utrolig flott hytte fra 1998 som ble tilbygget i 2017 og vesentlig oppgradert de siste årene. Hytta har en god planløsning på én flate med et stort og sosialt oppholdsrom, 3 soverom og badrom med badstue. Fra stuen er det utgang til en stor vestvendt terrasse med gode solforhold og nydelig utsikt! Hytta har yttervegger av stavlaft, og torvtak som var nytt i 2025. Innvendig har hytta en gjennomført stil med lune, fine materialer.

Eiendommen har en flott beliggenhet i Engerdal Østfjell, ca. 817 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. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	49
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	90
Budskjema	97

Om eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i Engerdal Østfjell, ca. 817 moh. Eiendommen ligger høyt i terrenget, men det er likevel flatt rundt hytta. Solrik beliggenhet med nydelig utsikt! Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, kun ca. 4 km opp fra Engerdal sentrum og med snaufjellet en kort gåtur unna.

Skiløypene som starter bortenfor hytta, går gjennom hyttefeltet eller rundt Magnhildbrennskarven. Løypene kan følges opp på snaufjellet eller i skogen. Løypene strekker seg bla. nordover mot Hovden hyttefelt, inn på selve Hovden, forbi Risbakken og frem til Kviltan, 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 Magnhildbrennskarven, Hundskampen 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 naturresevatner, 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 snøscooterstet. 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, båttaktiviteter eller padling, ridning, sykling, vandring, skiturer, jakt- eller fiske.

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

Avstand til byer med bil:

Elverum - ca. 1 time og 46 minutter

Hamar - ca. 2 timer og 16 minutter

Oslo - ca. 3 timer og 21 minutter

Trondheim - ca. 3 timer og 55 minutter

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 80 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 32 kvm

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

Beskrivelse: Entré, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, badrom og badstue.

TBA: 32 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

Ikke målbare arealer

Arealet i bod med utvendig adkomst, og deler av arealet på soverom mot sørvest er ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

BRA-i (målbart areal): 80 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 6 m².

GUA (gulvareal): 86 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal av terrasse er skjønnsmessig vurdert, da terrassen var tildekket med snø på befaringsdagen. Areal kan ikke ansees som sikkert, og arealavvik kan 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

Festet tomt på ca. 887,5m².

Bortfester er Bjørn Søgård. Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 12.09.1997. Årlig festeavgift utgjør kr. 2 415,-.

Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke.

Det er usikkert om grunneier har forkjøpsrett, men grunneier opplyser at en eventuell forkjøpsrett ikke vil bli benyttet.

Festetomten kan innløses i følge grunneier.

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.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist gang regulert i 2018. Neste avtalte regulering er i 2028.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 1998.

Taktekking av torvtak. Takrenner og nedløp av metall. Yttervegger av stavlaft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av ytterveggene har laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner. Fritidsboligen har vinduer fra 2002, 2017, og fra byggeår. Vinduer fra 2002 har tre-lags glass. Vinduer fra 2017 har to-lags glass. Vinduer fra byggeår har koblede enkle glass. Inngangsdør og ytterdør til bod i tett utførelse. Terrassedør med glassfelt med koblende enkle glass. Fritidsboligen har

terrasse mot vest på ca. 32 m², hvorav ca. 2 m² er overbygget med tak.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 01.03.2026, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Taksider mot øst har ikke takrenner. Nedløpsrør mot nordvest er frostsprengt. Takrennen mot sørvest mangler tilfredsstillende nedløpsrør og bortledning av takvann. Det er ukjent om det er noe takstige til skorstein. Det er krav til tilfredsstillende adkomst for feier/ brannforebygger. Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig. Årsak: Manglende takrenne og manglende nedløpsrør samsvarer ikke med dagens krav. Skader på nedløpsrør mot nordvest er forenelig med påkjenninger fra frost. Risiko: Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra yttertaket, øker belastningen på yttervegger og grunnmur. Frostsprengt nedløpsrør kan føre til at vann blir ledet inn mot ytterveggen.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Luftespalte på tilbygg mangler netting/ tetting for insekter og fugler. Netting i luftespalte på opprinnelig del har skader/ utettheter. Årsak: Skader i netting i luftespalte er forenelig med elde og slitasje over tid. Manglende netting samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk. Risiko: Skader i netting i luftespalte øker risikoen for adkomst for skadedyr.

* Utvendig > Vinduer: Vinduer fra byggeår er preget av elde og har justerings- og vedlikeholdsbehov. Over halvparten av forventet levetid er utløpt på vinduer fra byggeår og fra 2002. Omramminger rundt vinduer har sprekkdannelser og lokale skader. Årsak: Justeringsbehov er forenelig med elde og slitasje. Slitasje på omramminger er forenelig med elde og slitasje. Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vinduer fra 2002 og byggeår er utløpt. Risiko: Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå. Videre slitasje på omramminger øker risikoen for at skader og sprekkdannelser utvikler seg. Redusert levetid på vinduer øker risikoen for at vinduene må skiftes ut.

* Utvendig > Dører: Tettelister på inngangsdør har slitasje og utettheter, Terrassedør har manglende skurer til dørvrider. Ytterdører har generelt vedlikeholdsbehov. Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Årsak: Slitasje på tettelister og vedlikeholdsbehov er forenelig med elde og slitasje. Slitasje over tid kan forklare manglende skurer til dørvrider. Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterdører er utløpt. Risiko: Vedlikeholdsbehov, samt kort gjenværende levetid øker risikoen for at ytterdører må skiftes ut. Slitasje på tettelister øker risikoen for at kaldtrekk og fuktskader kan oppstå. Manglende skurer til dørvrider på terrassedør kan resultere i at funksjon blir redusert.

* Innvendig > Overflater: Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/

hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. På befaringsdagen ble det påvist knirk og merkbare skjevheter i gulv i flere rom. Enkelte fliser ved terrassedør har bom/ hulrom under seg. Årsak: Slitasje på overflater er forenelig med elde og slitasje. Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv. Manglende limdekning og bevegelser i grunn er forenelig med fliser med bom/ hulrom. Risiko: Slitasje på overflater kan føre til behov for utskifting av overflater. Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten. Bom/ hulrom under fliser øker risikoen for at fliser kan løsne helt og sprekke.

* Innvendig > Krypekjeller: Krypekjelleren har for lav høyde for å krype under å kontrollere arealet. Krypekjelleren er kontrollert fra yttervegg mot sør. Krypekjeller under bod med utvendig adkomst og soverom mot sørvest er ikke tilgjengelig. Plater under bjelkelaget er ikke tilfredsstillende festet til konstruksjonen. På befaringsdagen ble det påvist utettheter ved en plater under bjelkelaget. Årsak: Lav høyde og manglende kontrollmulighet i krypekjeller samsvarer ikke med dagens anbefalinger iht. Sintef byggforsk. Manglende innfesting og utetthet i plater under bjelkelaget samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk. Risiko: Manglende kontroll av hele krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Løse plater har økt risiko for at de kan løsne og falle ned på bakken. Utettheter i plater under bjelkelag øker risikoen for redusert varmeisolasjon og trekk, samt mulig adkomst for skadedyr.

* Innvendig > Innvendige dører: Innerdør til soverom mot sørøst har justeringsbehov. Øvrige dører har normal bruksslitasje som riper og hakk i overflaten. Årsak: Innerdør med justeringsbehov kan forklares med manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon. Risiko: Dør med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt. Stoppekran mangler merking. Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt. Manglende merking av stoppekran samsvarer ikke med dagens krav. Risiko: Begrenset forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå. Manglende merking av stoppekran kan medføre at kranen ikke kan lokaliseres hurtig ved en eventuell lekkasje.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er utløpt. Lufting av avløp er ikke ført over tak. Lufting via vakuumventil på badet. Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt. Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav. Risiko: Begrenset forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå. Manglende lufting av avløp over tak øker risikoen for at lukt fra avløpsanlegget kan trenge inn i fritidsboligen, og at dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen på badet tilfredsstiller ikke dagens krav. Årsak: Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Risiko: Manglende

mekanisk avtrekk på våtrommet øker risikoen for unødvendig fuktpåkjenning på rommet.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Forventet levetid er utløpt på varmtvannsberederen. Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret. Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Plasseringen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring. Risiko: Utløpt forventet levetid øker risikoen for at varmtvannsberederen skal slutte å fungere, og har økt risiko for lekkasjer. En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Selve grunnmuren var tildekket på befaringsdagen, og er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. På befaringsdagen var det merkbare skjevheter i gulv i flere rom. Årsak: Undersøkelsen er begrenset på grunn av snøforholdene på befaringsdagen. Skjevheter i gulv inne i fritidsboligen er forenelig med bevegelser/ setninger i grunnmur. Risiko: Grunnet manglende adkomst for kontroll av grunnmur, er det en risiko for at det er skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Videre bevegelser i konstruksjonen gir økt risiko for ytterligere skjevheter i innvendige gulv.

* Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Innredningen fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje. Det forekommer riper, hakk og slitasje på overflater. Kjøkkenkran lot seg ikke åpne helt, da kranen er i konflikt med flislagt vegg. Årsak: Montering av fliser på vegg har resultert i at kjøkkenkran ikke kan åpnes helt.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Baderomsplater har sprekker i plateskjøter og lokale skader. Baderomsplater mangler sokkelprofil i bunn. Det er trepanel/ uegnet materiale i dusjens våtsone. Årsak: Sprekkdannelse mellom plater i dusjsone har en størrelse som gjør at de ikke kan ansees som vanntett. Utførelsen av baderomsplater samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Uegnet materiale i våtsone er ikke forenelig med dagens krav. Risiko: Sprekker i plateskjøter mellom baderomsplater og manglende sokkelprofil gir økt risikoen for svekket tettesjikt, og fuktskader i plater og konstruksjon kan oppstå. Ved uegnet materiale i våtsone til dusj, kan konstruksjon og overflater få skader ved direkte fuktpåkjenninger.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: På befaringsdagen ble det påvist knirk i gulv i dusjsonen. I hjørner utenfor dusjsonen ble det påvist sprekker i gulvbelegget. Gulvbelegg under heller av plast er ikke kontrollert, grunnet manglende adkomst. Eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner på badet vil ikke bli ført til sluk. Årsak: Knirk i gulv under gulvbelegg kan være indikasjon på utettheter i gulvbelegget. Slitasje, bruk og elde kan forklare sprekker i hjørner i gulvbelegget. Manglende lekkasjesikring av utstyr på våtrom er ikke forenelig med dagens krav til fuktsikring. Risiko: Manglende kontroll av gulvbelegg utenfor dusjsonen øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Uteettheter i gulvbelegget øker risikoen for at fuktskader kan oppstå. Manglende lekkasjesikring av utstyr på våtrommet øker risikoen for at skader oppstår ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt. Synlige utettheter i gulvbelegget og i baderomsplater

medfører at tettesjiktet ikke kan ansees som vanntett. Årsak: Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt på både gulv og vegg. Risiko: Utgått forventet levetid på tettesjiktet, samt påviste skader øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Dusjkabinett har skader på glideskinner. Årsak: Elde og slitasje kan forklare skader på glideskinner. Risiko: Skader på dusjkabinett øker risikoen for at dusjkabinettet må skiftes ut.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull iht. fuktbelastning. Årsak: Ventilering kun via åpningsbart vindu samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet. Risiko: Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

* Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Tregulv er et uegnet materiale på gulv i badstue. Ventilasjon av badstuen vurderes som ikke tilfredsstillende. Årsak: Tregulv i badstue er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk. Ventilasjonsløsningen ventileres ikke mot tilstøtende bad, slik anbefalinger i Sintef byggforsk tilsier. Risiko: Tregulv i badstuer øker faren for fuktskader. Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan øke belastningen på badstuovn, og kan medvirke til fuktskader.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Veggkonstruksjon: På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bærende hjørnesøyler flere steder. Utvendig kledning har ikke luftespalte/ utluftings mulighet. Det er liten avstand mellom yttervegg og terreng. Over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Nedre del av ytterveggene var på befaringsdagen tildekket med snø, og nedre del ble dermed ikke fullstendig kontrollert. Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader. Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger. Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Mellomrom mellom terreng og yttervegg er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk. Risiko: Råteskade kan utvikle seg videre og reduserer bæreevne og funksjon i konstruksjonen. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, og redusere den forventete levetiden til ytterkledningen. Manglende kontroll av deler av ytterveggene medfører risiko for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Liten avstand mellom terreng og yttervegg øker risikoen for at fukt- og råteskader kan oppstå.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: På befaringsdagen ble det påvist råteskader i en rekkverk søyle. Hjemmelshaver opplyser at rekkverket er planlagt fjernet, og vil bli fjernet så fort snøen er borte. Terrassen var på befaringsdagen tildekket med snø, og overflater er ikke kontrollert. Eventuelt krav om rekkverk er ikke kontrollert, da avstand til terreng ikke lar seg kontrollere på grunn av snøforholdene. Arealavvik kan forekomme, da terrassen var tildekket med snø. Årsak: Langvarig

fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader i rekkverk søyle. Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater. Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre, og forårsake ytterligere skader. Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

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 yttertak. Ingen råte på innertak. Dette ble befart av forsikringsselskapet i 2025. Skiftet yttertak av fagmenn. Skiftet også da fra shingel til torv.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Solheimshytta AS.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet yttertak, inkludert de bordene som var råtne. Skiftet da fra shingel til torv.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Solheimshytta AS.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet yttertak, inkludert de bordene som var råtne. Skiftet da fra shingel til torv.

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

Svar: Ja. Til tider kan det finnes muselort i ytterboden. Dette har ikke forekommet inne i hytta.

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

Svar: Ja. I følge tilstandsrapport ved kjøp i 2020: "Tidligere overbygget terrasse antatt ombygget til del av stue mot nordvest ca. 2017. "

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. I følge salgsoppgave ved kjøp i 2020: "Ferdigattest for tilbygg ble utstedt 29.06.2017."

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 3 soverom, badrom og badstue.

Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 1998.

Fritidsboligen fremstår som vedlikeholdt. Bygningen har normal standard. Tidligere overbygget terrasse mot nordvest er ombygget til utvidet stue i 2017. Utskifting av yttertak i 2025. Endret fra takshingel til torvtak.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 14.10.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 14.10.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 11.09.1998, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll skulle vært utført i 2018. Kontroll utføres omtrent hvert 20. år.

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

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisinnset i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i utvidet stue og på baderom.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på ca 7 600 kwh.

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

Energimerke

Gul 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

Omkostninger kjøper

1 949 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 720 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

50 110 (Omkostninger totalt)

67 010 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 810 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 999 110 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 016 010 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 018 810 (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. 20 221,50,- for 2026.

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

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 5 580,95,-

* Å-konto forbruk vann (grunnlag: 17 kubikk): Kr. 899,30,-

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 5 580,95,-

* Å-konto forbruk kloakk (grunnlag: 17 kubikk): Kr. 899,30,-

* Renovasjon: Kr. 1 690,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 1 472,-

* Eiendomsskatt: Kr. 4 099,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 52,90,- per kubikk for vann og kr. 52,90,- per kubikk for avløp). 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 2 415,-

Formuesverdi

Kr 422 465

Formuesverdi år

2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

ØkorRåd Engerdal - Trysil SA

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 14, festenummer 11 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 29.10.1997, dagboknummer 3856. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 1 600. Med flere bestemmelser. Pant for forfalt festeavgift.

Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg fritidsbolig i 2017. Det finnes ikke ferdigattest for fritidsboligen, bare tilbygget ved en senere byggesak.

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.

Bygget (opprinnelig fritidsbolig) 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 er mottatt byggetegninger av fritidsbolig og tilbygg fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Engerdal Østfjell - område G" fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er byggeområde.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Engerdal kommune 2012-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

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 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.

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

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

budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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,-), visninger/overtagelse (kr 3.000,- per stykk), markedspakke (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

13.03.2026



En utrolig flott hytte fra 1998 som ble tilbygget i 2017 og som er vesentlig oppgradert de siste årene. Eiendommen har en flott beliggenhet i Engerdal Østfjell, ca. 817 moh. Solrik beliggenhet med nydelig utsikt!



Eiendommen ligger høyt i terrenget, men det er likevel flatt rundt hytta. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet!



Hytta har yttervegger av stavlaft utvendig kledd med stående trekledning, og torvtak som var nytt i 2025.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti som er en del av terrassen. Til høyre for inngangsdøren er det adkomst til en praktisk bod.



Du ønsked velkommen inn i en flott entré som gir et godt førsteinntrykk av den lekre hytta.



I entréen har du god plass til sko og yttertøy i åpen garderobeløsning.



Videre kommer du inn i en gang som fungerer som et knutepunkt i hytta.



Stuen er et stort, lyst og fint rom for både avkobling og hygge. Legg merke til skråhimlingen med åsene.



De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den nydelige utsikten.



Foran vinduene er det plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Innvendig har hytta en gjennomført stil med lune, fine materialer og fargevalg som gir en god atmosfære.



I hjørnet av stuen er det en flott og natursteinsbelagt peis med peisinnsats, som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.

Til høyre: Nydelig utsikt mot vest, sett fra inne i hytta! Fjellet man ser herfra er Søndre- og Nordre Kvitvordaknappen med Kvannbekkskora nedenfor.

Bildet under: Fantastisk flott utsikt over naturlandskapet med majestetiske fjelltopper! Fjellet man ser her er Sølen, som er et kjent fjellmassiv der høyeste topp rager 1 755 moh.





Stuen ble utvidet i 2017 (ferdigattest foreligger).



Denne delen av stuen har flislagt gulv med gulvvarme og store vinduer som slipper naturen inn.



Fra stuen er det utgang til den solrike og vestvendte terrassen. Tenk å nyte denne utsikten fra egen eiendom!



Her har du en stor terrasse på ca. 32m² mot vest. Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske.



Beliggenheten i høyden og mot vest sørger for supre solforhold og nydelig utsikt.



På terrassen er det montert utebelysning og utvendig stikkontakt.



Dette er uten tvil en skikkelig fin uteplass gjennom hele året!



Stuen har mønet himling som gir en god og luftig romfølelse.



Stuen er romslig og kan fint innredes med ulike soner og flere sittegrupper.



God standard med flotte tregulv, lun trepanel på veggene og synlige rundstokker i himlingen.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig adskilt og samtidig åpent og sosialt.









Pen kjøkkeninnredning med sorte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Både fint og praktisk med lekre fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Fra gangen er det adgang til alle 3 soverom og badrom med badstue.



Hytta har et innbydende hovedsoverom med naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverom 2 er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser. Det er også oppbevaringsplass i garderobeskap.



Fra hovedsoverommet er det praktisk adkomst inn til det tredje- og innerste soverommet, som også har egen inngangsdør fra entréen. Perfekt om rommet skal benyttes til f.eks. barnerom.



Soverommene har som hytta forøvrig en gjennomtenkt og fin fargepalett.



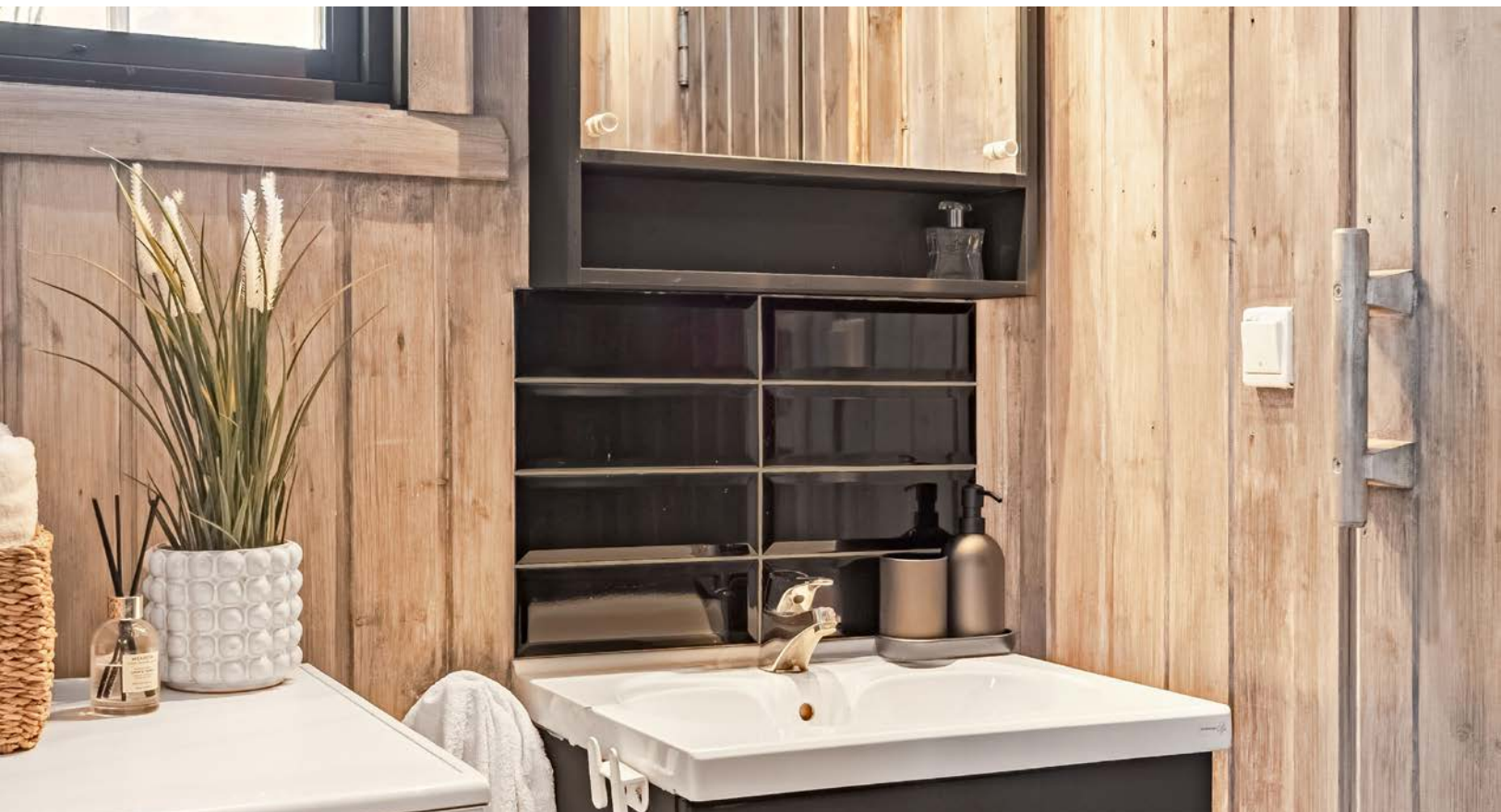
Det tredje soverommet er også innredet med 3 sengeplasser, og har plass til skrivebord ved utsiktstvindu.



Hytta har et pent baderom med belegg på gulv, gulvvarme og overflater med baderomsplater i dusjsonen kombinert med trepanel og laftet vegg.



Baderommet er utstyrt med servantskap med speilskap og belysning over, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er også plass til- og opplegg for vaskemaskin.



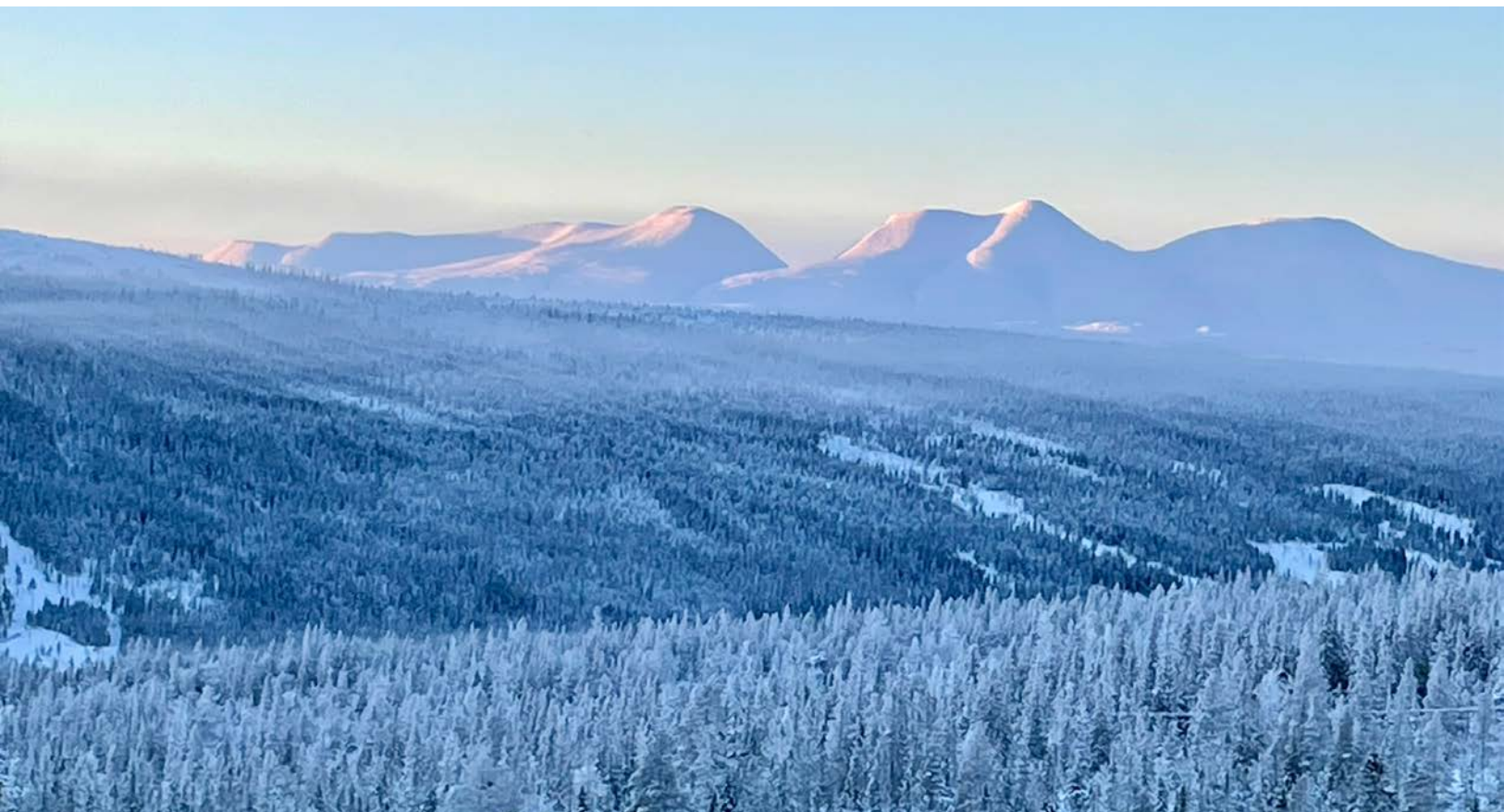
Fra baderommet er det også adgang til en deilig badstue.



Sølenmassivet i nydelig vinterlys, sett fra nærområdet.
Selgers private bilde.



Snø på Sølentoppene mens tåken ligger nede i dalen.
Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Området er svært ettertraktet og godt kjent for sine fantastiske skiløyper i variert og nydelig natur! Selgers private bilde.



Sølen sett fra Femundsenden. Selgers private bilde.

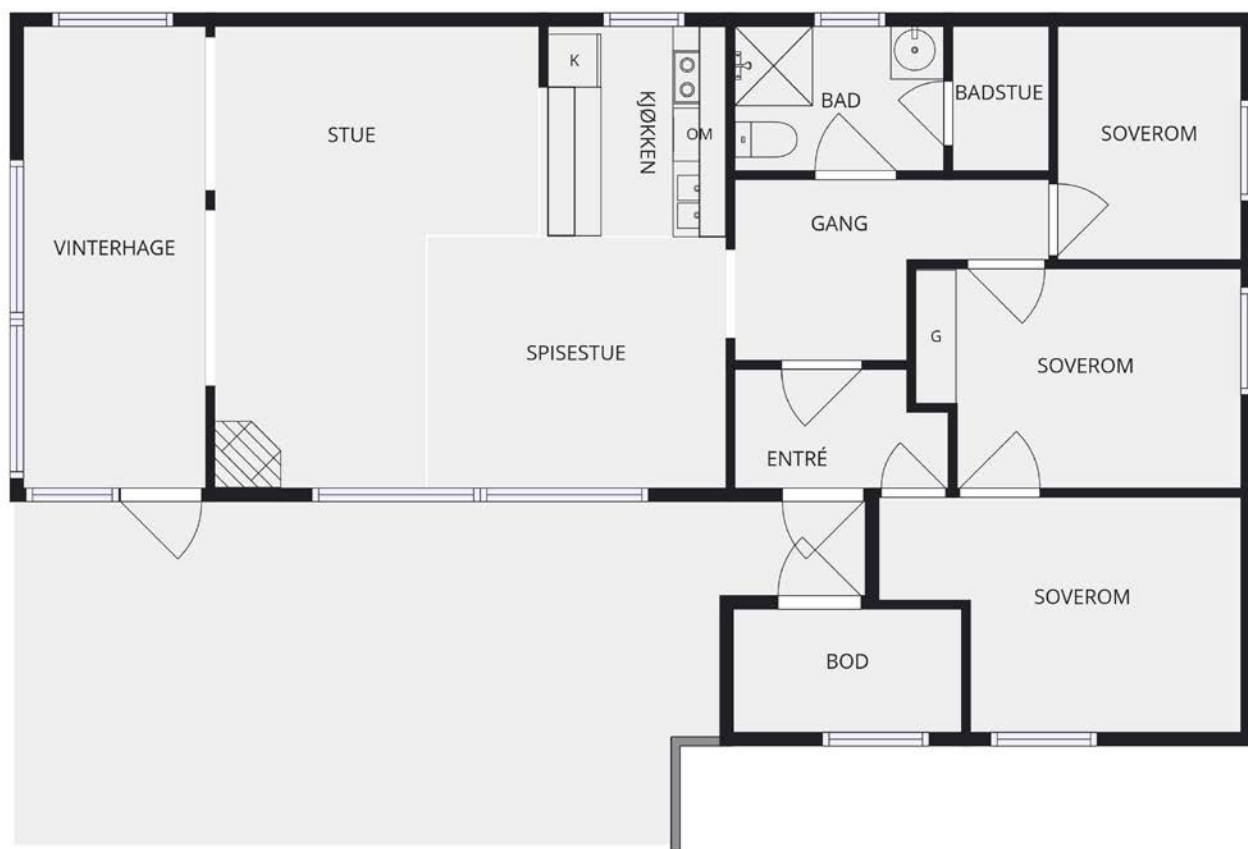


En av flere turmål i nærområdet. Med utgangspunkt i Engerdal Østfjell ligger snaufjellet kun en gåtur unna. Selgers private bilde.



Fjellbjørk og lyng i flotte høstfarger! Selgers private bilde.

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ørnholveien 9 , 2440 ENGERDAL

 ENGERDAL kommune

 gnr. 14, bnr. 14, fnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1022

Referansenummer: NC1101

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE LILLEBO AS



Byggmester
Søndre Lillebo AS

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

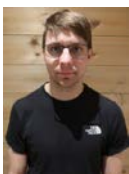
Byggmester Søndre Lillebo AS

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

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

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

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Søndre Lillebo

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Om byggemetoden:

Fritidsbolig oppført på vanger av betong og punkter av lettklinkerblokker.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

Fritidsboligen fremstår som i normalt stand på befaringdagen.

Enkelte bygningsdeler har kort/ utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av torvtak.

Takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av ytterveggene har laftet tømmer.

Saltak av trekonstruksjoner.

Fritidsboligen har vinduer fra 2002, 2017, og fra byggeår.

Vinduer fra 2002 har tre-lags glass.

Vinduer fra 2017 har to-lags glass.

Vinduer fra byggeår har koblede enkle glass.

Inngangsdør og ytterdør til bod i tett utførelse.

Terrassedør med glassfelt med koblende enkle glass.

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 32 m², hvorav ca. 2 m² er overbygget med tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv og gulvbelegg. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Innerdører med dørblad i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Overflater av baderomsplater i dusjsone. Øvrige overflater med trepanel og laftet vegg.

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Badet inneholder:

- Dusjkabinett med tette vegger.

- Gulvmontert toalett.

- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

- Opplegg for vaskemaskin.

Badet ventileres via lufteventil i vinduet, samt åpningsbart vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebeholder og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/-fryseskap.

Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Kjøkkenet har avtrekk over komfyr med avkast ført ut av bygget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har badstue innenfor badet.

Badstuen har overflater med trepanel på vegger og i innvendig tak, og tregulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran og vannmåler er plassert på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i badstue.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med utvendig adkomst.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Grunnmur av støpte vanger i betong. Tilbygg er oppført på punkter av lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

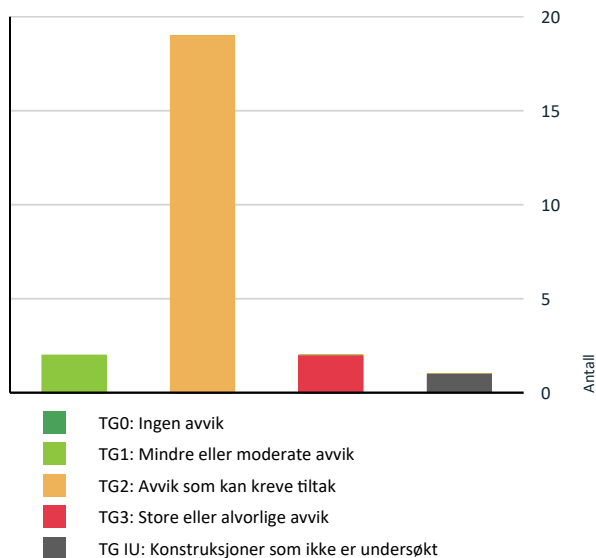
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger fra megler, datert den 27.01.2017.

Tegningen stemmer overens med dagens bruk.

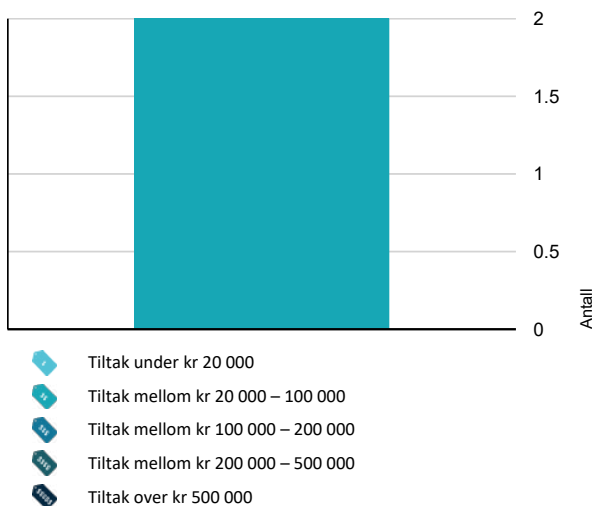
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

På befaringsdagen var det snø rundt boligen, samt på taket og på uteområdet.

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

Opplysninger om oppgraderinger og endringer, er opplyst av hjemmelshaver.

Sintef byggforsk:

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

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar

Byggeår er hentet fra opprinnelige tegninger

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Panelovn på vegg på soverom og stue/ kjøkken.

Varmekabler i utvidelse av stue og på bad.

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

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tidligere overbygget terrasse mot nordvest er ombygget til utvidet stue.
2025	Vedlikehold	Utskifting av yttertak. Endret fra takshingel til torvtak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av torvtak og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.

Yttertaket var på befaringsdagen tildekket med snø, og er ikke synlig. Taktekking er kun vurdert etter alder og forventet levetid.

Forblending på skorstein er ikke kontrollert.

Fra bakkeplan kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over tak.

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

Manglende kontroll av yttertaket og skorstein på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekking og skorstein av fagperson, da yttertaket skorstein ikke ble kontrollert på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Taksider mot øst har ikke takrenner.

Nedløpsrør mot nordvest er frostsprengt.

Takrennen mot sørvest mangler tilfredsstillende nedløpsrør og bortledning av takvann

Det er ukjent om det er noe takstige til skorstein. Det er krav til tilfredsstillende adkomst for feier/ brannforebygger. Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Årsak:

Manglende takrenne og manglende nedløpsrør samsvarer ikke med dagens krav.

Skader på nedløpsrør mot nordvest er forenelig med påkjenninger fra frost.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra yttertaket, øker belastningen på yttervegger og grunnmur.

Frostsprengt nedløpsrør kan føre til at vann blir ledet inn mot ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører at det må påregnes mulig utbedring/ etablering av takrenner og nedløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at takrenner og nedløpsrør utbedres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Frostsprengt nedløpsrør



Manglende takrenner og nedløpsrør

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av ytterveggene har løst tømmer.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bærende hjørnesøyler flere steder.

Utvendig kledning har ikke luftspalte/ utluftings mulighet.

Det er liten avstand mellom yttervegg og terreng.

Over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

Nedre del av ytterveggene var på befaringsdagen tildekket med snø, og nedre del ble dermed ikke fullstendig kontrollert.

Årsak:

Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader.

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

Mellomrom mellom terreng og yttervegg er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Råteskade kan utvikle seg videre og reduserer bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, og redusere den forventete levetiden til ytterkledningen.

Manglende kontroll av deler av ytterveggene medfører risiko for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Liten avstand mellom terreng og yttervegg øker risikoen for at fukt- og råteskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Råteskader og liten avstand mellom yttervegg og terreng kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Utskifting av ytterkledning må påregnes innenfor den forventede levetiden. Forholdet innebærer at luftingen bak ytterkledningen bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen. Manglende kontroll av yttervegger på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av ytterveggen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at råteskadede bygningsdeler skiftes ut.
Yttervegger anbefales ytterligere kontrollert av fagperson da hele ytterveggene er tilgjengelige.

Kostnadsestimat:

Estimatet omfatter punktvis utbedring av råteskader. Omfanget og kostnadene kan øke dersom råteskadene er større enn det som var synlig på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i søyle mot sørøst



Råteskade i søyle mot øst ved tilbygg



Råteskade i søyle mot nordvest



Råteskade i søyle mot sørvest. Liten avstand mellom yttervegg og terreng

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen og utvendig fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte på tilbygg mangler netting/ tetting for insekter og fugler.
Netting i luftespalte på opprinnelig del har skader/ utettheter.

Årsak:

Skader i netting i luftespalte er forenelig med elde og slitasje over tid. Manglende netting samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Skader i netting i luftespalte øker risikoen for adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av netting i luftespalter.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at løsning/ utbedring av netting vurderes og utbedres av fagperson.



Skade på netting i luftespalte



Manglende netting i luftespalte

! TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har vinduer fra 2002, 2017, og fra byggeår.

Vinduer fra 2002 har tre-lags glass.

Vinduer fra 2017 har to-lags glass.

Vinduer fra byggeår har koblede enkle glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er preget av elde og har justerings- og vedlikeholdsbehov.

Over halvparten av forventet levetid er utløpt på vinduer fra byggeår og fra 2002.

Omramminger rundt vinduer har sprekkdannelser og lokale skader.

Årsak:

Justeringsbehov er forenelig med elde og slitasje.

Slitasje på omramminger er forenelig med elde og slitasje.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vinduer fra 2002 og byggeår er utløpt.

Risiko:

Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.

Videre slitasje på omramminger øker risikoen for at skader og sprekkdannelser utvikler seg.

Redusert levetid på vinduer øker risikoen for at vinduene må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører behov for vedlikehold og justering av vinduer.

Slitasje på omramminger kan medføre behov for utskifting.

Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av vinduer må påregnes innenfor den forventede levetiden.

Anbefalt tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes av fagperson.

! TG 2 Dører

Inngangsdør og ytterdør til bod i tett utførelse.

Terrassedør med glassfelt med koblede enkle glass.

Alle åpningsbare dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettelister på inngangsdør har slitasje og utettheter,
Terrassedør har manglende skurer til dørvrider.
Ytterdører har generelt vedlikeholdsbehov.
Over halvparten av forventet levetid er utløpt.

Årsak:

Slitasje på tettelister og vedlikeholdsbehov er forenelig med elde og slitasje.
Slitasje over tid kan forklare manglende skurer til dørvrider.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterdører er utløpt.

Risiko:

Vedlikeholdsbehov, samt kort gjenværende levetid øker risikoen for at ytterdører må skiftes ut.
Slitasje på tettelister øker risikoen for at kald trekk og fuktskader kan oppstå.
Manglende skurer til dørvrider på terrassedør kan resultere i at funksjon blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for vedlikehold og utbedring av tetthet.
Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av ytterdører må påregnes innenfor den forventede levetiden.

Anbefalt tiltak:

Ytterdører bør vedlikeholdes av fagperson.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 32 m², hvorav ca. 2 m² er overbygget med tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist råteskader i en rekkverk søyle.
Terrassen var på befaringsdagen tildekket med snø, og overflater er ikke kontrollert. Eventuelt krav om rekkverk er ikke kontrollert, da avstand til terreng ikke lar seg kontrollere på grunn av snøforholdene.
Arealavvik kan forekomme, da terrassen var tildekket med snø.

Årsak:

Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader i rekkverk søyle.
Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater.

Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre, og forårsake ytterligere skader.
Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
På grunn av snøforholdene får ikke kjøper en fullstendig beskrivelse av terrassen.

Anbefalt tiltak:

Terrassen anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da snøforholdene gjør dette mulig.
Det anbefales at råteskadete bygningsdeler skiftes ut.

Kostnadsestimat:

Estimatet omfatter utbedring av råteskade. Omfanget og kostnadene kan øke dersom råteskadene er større enn det som var synlig på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i rekkverk søyle

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det tregulv, fliser og gulvbelegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

På befaringsdagen ble det påvist knirk og merkbare skjevheter i gulv i flere rom.

Enkelte fliser ved terrassedør har bom/ hulrom under seg.

Årsak:

Slitasje på overflater er forenelig med elde og slitasje.

Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

Manglende limdekning og bevegelser i grunn er forenelig med fliser med bom/ hulrom.

Risiko:

Slitasje på overflater kan føre til behov for utskifting av overflater.

Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

Bom/ hulrom under fliser øker risikoen for at fliser kan løsne helt og sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

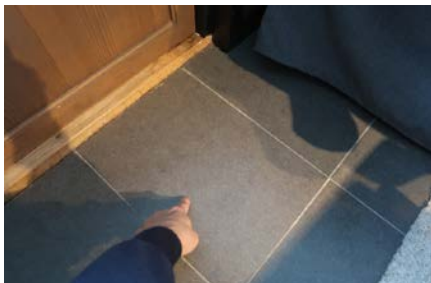
Konsekvens:

Knirk i gulv lage støy og kan for enkelte være irriterende.

Påpekte forhold kan medføre behov for utskifting/ reparasjon av overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at overflater kontrolleres av fagperson. Dette for å avklare vedlikeholdsbehov på overflater.



Bilde viser flis med bom/ hulrom under seg

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Fritidsboligen har krypkjeller under hele fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren har for lav høyde for å krype under å kontrollere arealet. Krypkjelleren er kontrollert fra yttervegg mot sør. Krypkjeller under bod med utvendig adkomst og soverom mot sørvest er ikke tilgjengelig.

Plater under bjelkelaget er ikke tilfredsstillende festet til konstruksjonen.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter ved en plater under bjelkelaget.

Årsak:

Lav høyde og manglende kontrollmulighet i krypkjeller samsvarer ikke med dagens anbefalinger iht. Sintef byggforsk.

Manglende innfesting og utetthet i plater under bjelkelaget samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Manglende kontroll av hele krypkjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Løse plater har økt risiko for at de kan løsne og falle ned på bakken

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

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

Forholdene kan medføre behov for utbedring av påviste avvik.

Anbefalt tiltak:

Krypkjeller anbefales ytterligere kontrollert av fagperson da store deler av krypkjelleren ikke kunne kontrolleres på befaringsdagen, grunnet manglende adkomst. Dette for å avklare tilstand og behov for mulig utbedring.



Bilde viser lav høyde i krypkjeller



Bilde viser eksempel på skadet plate under bjelkelaget.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med dørbblad i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdør til soverom mot sørøst har justeringsbehov. Øvrige dører har normal bruksslitasje som riper og hakk i overflaten.

Årsak:

Innerdør med justeringsbehov kan forklares med manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

Risiko:

Dør med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Tilstanden på innerdøren innebærer at det må påregnes vedlikehold og justering.

Anbefalt tiltak:

Innerdører anbefales justert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater av baderomsplater i dusjsone. Øvrige overflater med trepanel og laftet vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater har sprekker i plateskjøter og lokale skader.

Baderomsplater mangler sokkelprofil i bunn.

Det er trepanel/ uegnet materiale i dusjens våtsone.

Årsak:

Sprekkdannelse mellom plater i dusjsone har en størrelse som gjør at de ikke kan ansees som vanntett.

Utførelsen av baderomsplater samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Uegnet materiale i våtsone er ikke forenelig med dagens krav.

Risiko:

Sprekker i plateskjøter mellom baderomsplater og manglende sokkelprofil gir økt risikoen for svekket tettesjikt, og fuktskader i plater og konstruksjon kan oppstå.

Ved uegnet materiale i våtsone til dusj, kan konstruksjon og overflater få skader ved direkte fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at tetthet mellom platene kan kreve utbedring/ utskifting av plater.

Forholdet medfører at dusjing må skje innenfor dusjvegger.

Anbefalt tiltak:

Tetthet i dusjsonen anbefales utbedret av fagperson.



Bilde viser sprekk mellom baderomsplater



Bilde viser uegnet materiale i dusjens våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett på vegger. Gulv utenfor dusjsone er tildekket med heller av plast.

Fallforhold er kontrollert mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet (TEK 97).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist knirk i gulv i dusjsone.

I hjørner utenfor dusjsone ble det påvist sprekker i gulvbelegget.

Gulvbelegg under heller av plast er ikke kontrollert, grunnet manglende adkomst.

Eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner på badet vil ikke bli ført til sluk.

Årsak:

Knirk i gulv under gulvbelegg kan være indikasjon på utettheter i gulvbelegget.

Slitasje, bruk og elde kan forklare sprekker i hjørner i gulvbelegget.

Manglende lekkasjesikring av utstyr på våtrom er ikke forenelig med dagens krav til fuktsikring.

Risiko:

Manglende kontroll av gulvbelegg utenfor dusjsone øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Utettheter i gulvbelegget øker risikoen for at fuktskader kan oppstå.

Manglende lekkasjesikring av utstyr på våtrommet øker risikoen for at skader oppstår ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av gulv utenfor dusjsone, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på gulvet.

Lekkasjevann fra toalett, vask eller andre vannrør ledes ikke til sluk.

Tilstanden tilsier at det på påregnes oppgradering av våtrommet i nær fremtid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at sprekke-dannelser i gulvbelegg og lekkasjesikring av våtrommet vurderes av fagkyndig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.



Bilde viser eksempel på sprekke-dannelse i gulvbelegget

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med gulvbelegg klemte under klemring.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.

Synlige utettheter i gulvbelegget og i baderomsplater medfører at tettesjiktet ikke kan ansees som vanntett.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt på både gulv og vegg.

Risiko:

Utgått forventet levetid på tettesjiktet, samt påviste skader øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Utløpt forventet levetid på tettesjiktet og påviste skader kan medføre behov for utskifting av tettesjikt. For å skifte tettesjiktet må våtrommet bygges opp på nytt.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder:

- Dusjkabinett med tette vegger.
- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett har skader på glideskinner.

Årsak:

Elde og slitasje kan forklare skader på glideskinner.

Risiko:

Skader på dusjkabinett øker risikoen for at dusjkabinettet må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Slitasje på dusjkabinett kan medføre behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at tilstanden på innredningen vurderes av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare årsak og behov for mulig utskifting.

Tilstandsrapport



Bilde viser skade på glideskinner til dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet ventileres via lufteventil i vinduet, samt åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull iht. fuktbelastning.

Årsak:

Ventilering kun via åpningsbart vindu samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

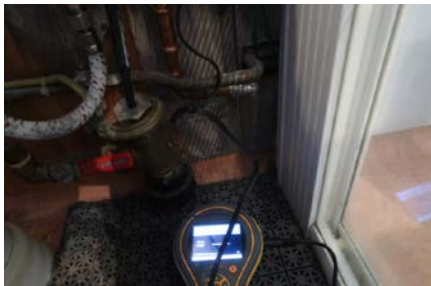
Det anbefales at ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i våtrommet kontrolleres av ventilasjonsfaglig person. Dette for å avklare ventilasjonsløsningen og kapasiteten på anlegget.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom grunnet manglende adkomst bak kjøkkeninnredning. Det ble kontrollert for fukt inne i deleveggen fra våtrommet via gjennomføring av vannrør. Det kunne ikke påvises skadelig fukt i delevegg på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll via inspeksjonshull mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen. Ved fuktsøk på overflater ble det påvist høyere verdier i nedre del av baderomsplatene. Høyere verdier i nedre del av baderomsplater er forenelig med mulig fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Det må utføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig for å avklare tilstanden på bakenforliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Fuktmåling via rørgjennomføring



Fuktsøk i øvre del av våtromsplater



Fuktsøk i nedre del av våtromsplater

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandedatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.
Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje. Det forekommer riper, hakk og slitasje på overflater.
Kjøkkenkran lot seg ikke åpne helt, da kranen er i konflikt med flislagt vegg.

Årsak:

Montering av fliser på vegg har resultert i at kjøkkenkran ikke kan åpnes helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører at vanntrykket i kranen er redusert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at forholdet kontrolleres av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare mulig utbedring av forholdet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Avtrekket fungerte på befaringsdagen. Det bemerkes at avtrekksviften er eldre, og kan ha begrenset gjenværende levetid.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Fritidsboligen har badstue innenfor badet.
Badstuen har overflater med trepanel på vegger og i innvendig tak, og tregulv.

Badstuovn er ikke kontrollert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulv er et uegnet materiale på gulv i badstue.
Ventilasjon av badstuen vurderes som ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Tregulv i badstue er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.
Ventilasjonsløsningen ventileres ikke mot tilstøtende bad, slik anbefalinger i Sintef byggforsk tilsier.

Risiko:

Tregulv i badstuer øker faren for fuktskader.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan øke belastningen på badstuovn, og kan medvirke til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Tregulv i badstue kan medføre behov for utskifting av gulvoverflate.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan resultere i dårlig luftkvalitet og ubehag for brukere.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at ventilasjonen i badstuen kontrolleres av ventilasjonsfaglig person. Dette for å avklare behov for utbedring og anbefalt løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Stoppekran og vannmåler er plassert på bad.
Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.
Stoppekran mangler merking.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.
Manglende merking av stoppekran samsvarer ikke med dagens krav.

Risiko:

Begrenset forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.
Manglende merking av stoppekran kan medføre at kranen ikke kan lokaliseres hurtig ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

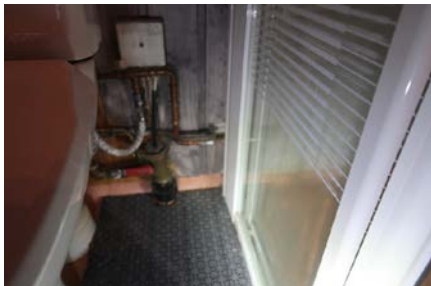
- Tiltak:

Konsekvens:
Over halvparten av forventet levetid for vannrør er utløpt. Utskifting av vannrør må påregnes innenfor den forventede levetiden til vannrørene.
Om stoppekran ikke kan lokaliseres og vann avstenges ved en eventuell lekkasje, vil omfanget av lekkasjen bli betydelig større.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for eventuell utbedring, og anbefalte løsninger.

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende merking av stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er utløpt.

Lufting av avløp er ikke ført over tak. Lufting via vakuumventil på badet.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.

Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav.

Risiko:

Begrenset forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Manglende lufting av avløp over tak øker risikoen for at lukt fra avløpsanlegget kan trenge inn i fritidsboligen, og at dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

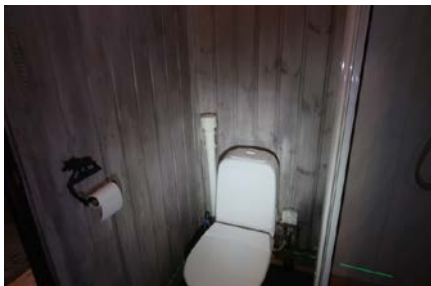
- Tiltak:

Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid for avløpsrør er utløpt. Utskifting av avløpsrør må påregnes innenfor den forventede levetiden til avløpsrørene. Manglende lufting av avløp kan resultere i lukt fra anlegget, samt behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for eventuell utbedring, og anbefalte løsninger.



Bilde viser plassering av vakuumventil for lufting av avløp

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen på badet tilfredsstiller ikke dagens krav.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).

Risiko:

Manglende mekanisk avtrekk på våtrommet øker risikoen for unødvendig fuktpåkjenning på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i fritidsboligen kontrolleres av ventilasjonsfaglig person. Dette for å anbefale løsning og kapasitet på ventilasjonsanlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i badstue.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet levetid er utløpt på varmtvannsberederen.
Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.
Plasseringen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring.

Risiko:

Utløpt forventet levetid øker risikoen for at varmtvannsberederen skal slutte å fungere, og har økt risiko for lekkasjer.
En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Alder på varmtvannsbereder kan føre til behov for utskifting i nær fremtid.
Manglende lekkasjesikring kan resultere i fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Anbefalt tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i bod med utvendig adkomst.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Tilbygget er oppført på et tidspunkt der det var krav om samsvarserklæring/ dokumentasjon. Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring eller dokumentasjon.
Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og kan gi økt risiko for feil og skader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja I sikringsskapet mangler det et deksel ved en sikring. Manglende deksler medfører fare for berøring på strømførende ledninger.
På grunn av anleggets alder, og at det ikke er opplyst om at det er utført noen kontroll de siste fem år, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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).

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende deksel ved sikring

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen er oppført på vanger av betong og pilarer, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. Se opplysninger ved punkt for terrengforhold for mer informasjon.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpte vanger i betong. Tilbygg er oppført på punkter av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve grunnmuren var tildekket på befaringsdagen, og er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. På befaringsdagen var det merkbare skjevheter i gulv i flere rom.

Årsak:

Undersøkelsen er begrenset på grunn av snøforholdene på befaringsdagen. Skjevheter i gulv inne i fritidsboligen er forenelig med bevegelser/ setninger i grunnmur.

Risiko:

Grunnet manglende adkomst for kontroll av grunnmur, er det en risiko for at det er skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Videre bevegelser i konstruksjonen gir økt risiko for ytterligere skjevheter i innvendige gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av grunnmur på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på grunnmuren. Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnmur kontrolleres ytterligere av fagperson når grunnmuren er tilgjengelig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt fritidsboligen var tildekket med snø.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på

Tilstandsrapport

konstruksjonen. Sintef byggforsk anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen. Det anbefales at terrengforhold kontrolleres ytterligere av fagperson da snøforholdene gjør det mulig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Manglende radonmåling av fritidsboligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i fritidsboligen.

Konsekvens:

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i fritidsboligen er skadelig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at radonnivået i fritidsboligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

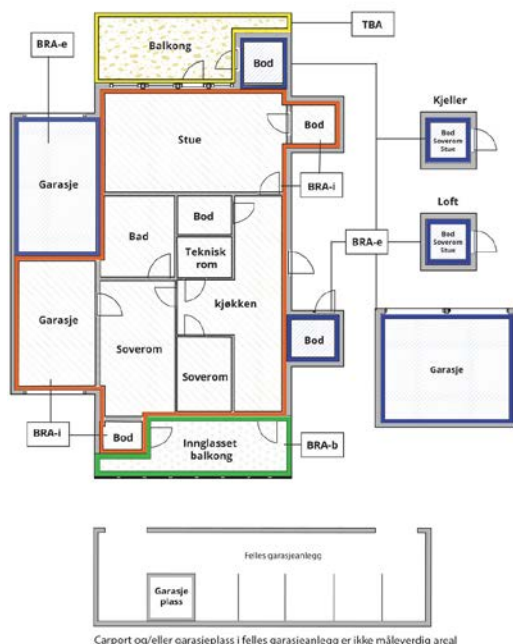
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	80			80	32	6	86
SUM	80				32	6	86
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, badstue, bad		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealet i bod med utvendig adkomst, og deler av arealet på soverom mot sørvest er ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Areal av terrasse er skjønnsmessig vurdert, da terrassen var tildekket med snø på befaringsdagen. Areal kan ikke ansees som sikkert, og arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler, datert den 27.01.2017. Tegningen stemmer overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Yttertaket ble utskiftet i 2025. Hjemmelshaver har fremlagt tilbudsbeskrivelse og faktura. Faktura er datert den 23.06.2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	14	14	11	0	887.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ørnholveien 9

Hjemmelshaver

Buset Knut Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse. Fint turterreng i dirkede nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei.

Regulering

Området er regulert for fritidsbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026	Det er kun tegninger som er kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	02.03.2026	Oppdatert rapport med endring under punkt for terrasse.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Inge Buset

Boligen

Ørnholveien 9

2440 Engerdal

3425-14/14/11/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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 yttertak. Ingen råte på innertak. Dette ble befart av forsikringsselskapet i 2025. Skiftet yttertak av fagmenn. Skiftet også da fra shingel til torv.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Solheimshytta AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet yttertak, inkludert de bordene som var råtne. Skiftet da fra shingel til torv.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Solheimshytta AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet yttertak, inkludert de bordene som var råtne. Skiftet da fra shingel til torv.

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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**

Til tider kan det finnes muselort i ytterboden. Dette har ikke forekommet inne i hytta.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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**

I følge tilstandsrapport ved kjøp i 2020: "Tidligere overbygget terrasse antatt ombygget til del av stue mot nordvest ca. 2017. "

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

I følge salgsoppgave ved kjøp i 2020: "Ferdigattest for tilbygg ble utstedt 29.06.2017."

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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.

REGISTRERT

29 OKT, 1997

NORD-ØSTERDAL
SORENSKRIVEREMBEDE

Dagboknr.: 3856

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Engerdal kommune 2440 Engerdal	14	14	11
Østfjellveien tomt 114			
Beskaffenhet			
☐ 1 Bebygd ¹⁾ ☒ 2 Ubebygd			
Hva skal grunnen brukes til?			
☒ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom	☐ V Forretn./kontor	☐ I Industri
☐ L Landbruk	☐ K Off. vei	☐ A Annet	

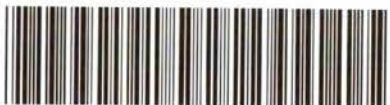
2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Bjørn Søgård 2440 Engerdal	

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
130537	Asbjørn Fjærestrand	
	kjeller gt.51 2000 Lillestrøm	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1.600,- Ettusensekshundre

5. Festetid
Antall år 80 Regnet fra - dato 12 - 9 1997

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3 år	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: 3856 Tinglyst: 29.10.1997 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 festeavgift 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 samsvare med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ 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 tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
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. tomtefesteloven § 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 pantthaverne	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 pantthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Engerdal Østfjell A/S 2440 Engerdal (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Etter gjeldene vedtekter og rettigheter som følger hytteområdet Engerdal Østfjell pr. 12-9 1997		

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

9. Underskrifter	
Sted, dato	Engerdal den 12-9 1997
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Etter fullmakt fra eier	Knut Sletmoen Engerdal Østfjell A/S. 2440 ENGERDAL
Sted, dato	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Asbjørn Fjærestrand



Adresse

Ørnholveien 9, 2440 ENGERDAL

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268227

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18908921

Gårdsnummer

14

Bruksnummer

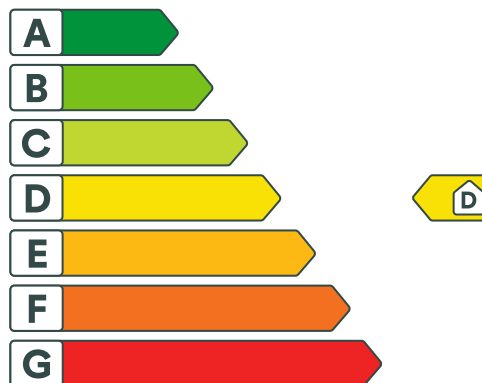
14

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

203,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

274,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 279 kWh

Nabolagsprofil

Ørnholveien 9

Høyde over havet

817 m



Offentlig transport

Engerdalstunet Linje 150	8 min 3.8 km
Engerdal sentrum Linje 150	8 min 4.3 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 46 min
Hamar	2 t 16 min
Oslo	3 t 21 min
Trondheim	3 t 55 min

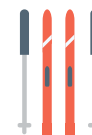
Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	8 min
Futveien	22 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 127 m
- 118 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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

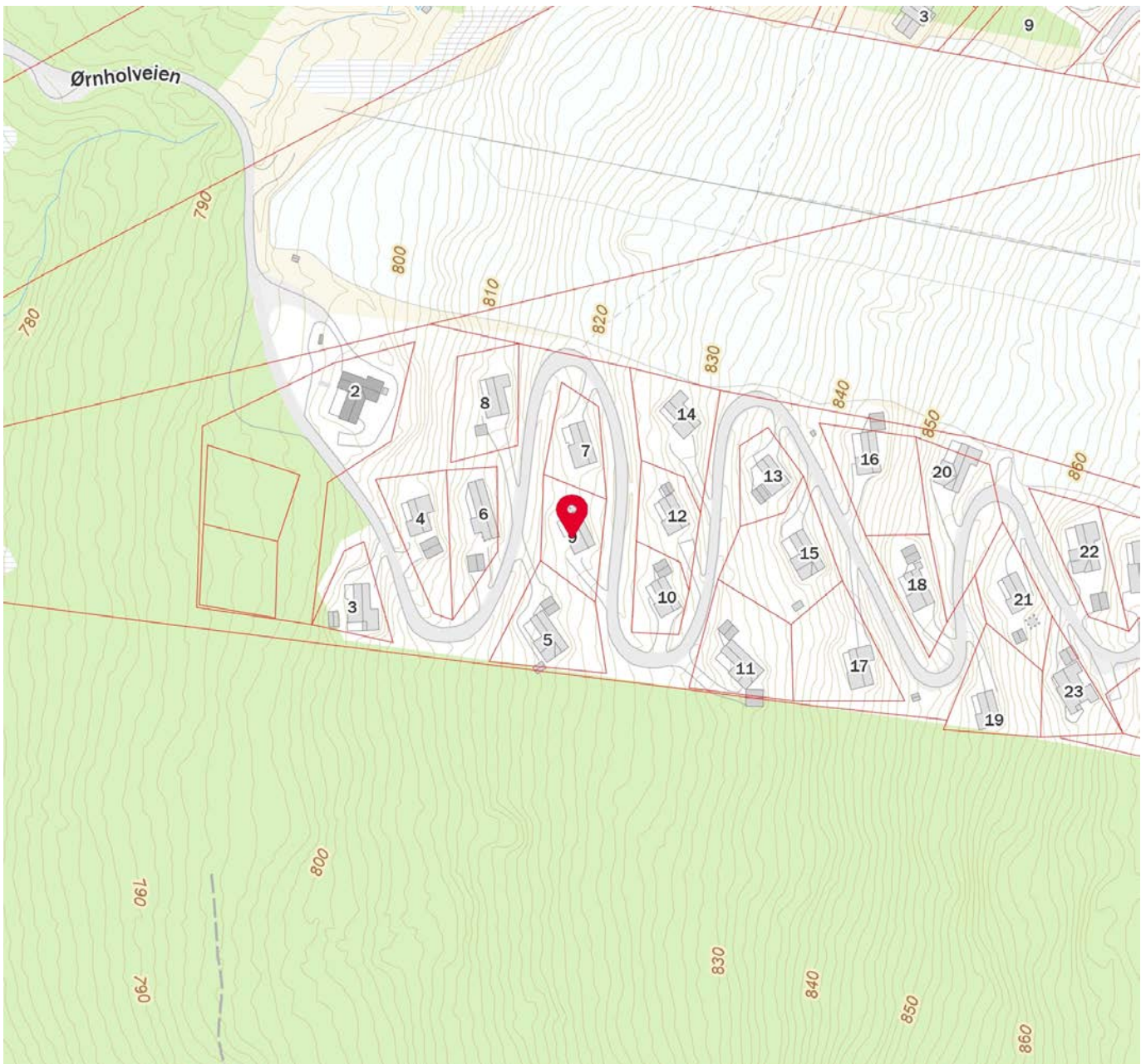
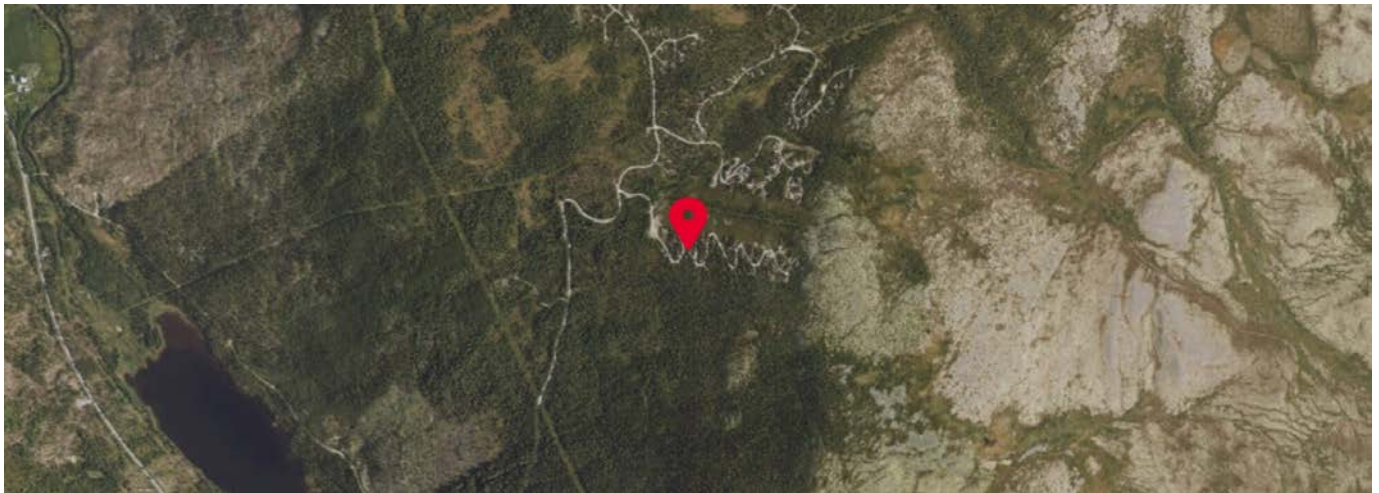


Sport

Engerdal fotballbane Fotball	9 min 5.7 km
Engerdalssetra fotballbane Fotball	13 min 11.3 km

Dagligvare

Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord	8 min 4.3 km
Nærbutikken Engerdal	16 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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: Ørnholveien 9
2440 ENGERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre