



aktiv.

Gloføkli øst 16, 2448 SØMÅDALEN

**Trivelig fritidsbolig med 3 sov,
med turområder og skiløyper rett
ved. Kort vei til Femunden,
dagligvare og turiststeder**



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 980 000,-
Omkostn.: Kr 25 890 -
Total ink omk.: Kr 1 005 890,-
Årlig festeavgift: Kr 3 175,-
Selger: Anne Kristine Ebba Akselsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 79/82 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1211250326

Ditt nye fristed?

Velkommen til fantastiske Engerdal, Sømådalen og denne trivelige fritidseiendommen i Gloføkli øst 16!

Eiendommen ligger fint i terrenget, med utsikt mot innsjø, skog og mark! Området som ligger ved Langsjøen byr på flotte turmuligheter med nærhet til flere toppurtmål, nydelige friluftsområder og langrennsløyper. Her kan du nyte roen og den friske fjellufta, samtidig som du har enkel tilgang til dagligvarehandel. 1 km fra eiendommen ligger Johnsgård turistsenter, som siden 1968 har tatt imot friluftsglade og aktive turister og gjester hele året!

Til Femunden og Buvika er det ca. 11,5 km, og her kan du i sommerhalvåret gå ombord på ærverdige "MS Fæmund II" for å oppleve et minicruise på Norges nest største innsjø, eller benytte båtturen som din innfallsport til Femundsmarka Nasjonalpark



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	64
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 79 m² Entré, gang, stue/ kjøkken, tre soverom og hygierom og toalettrom.

BRA-e: 3 m² Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 36 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

S-ROM: Bod med utvendig adkomst.

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".

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt. Et punkt feste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfester/ grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget. Iht. tomtefesteloven disponerer fester 1 daa.

Bortfester er Statskog SF. Det er etablert en festekontrakt for 80 år, gjeldende fra 01.01.1991. Årlig festeavgift utgjør kr. 3 175,- for 2025.

Årlig festeavgift

Kr 3 175

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist gang regulert i 2025 og neste regulering av festekontrakten vil skje i 2026.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakt datert

01.01.1991.

Beliggenhet

Gloføkli øst 16 ligger i et naturskjønt og godt etablert hytteområde, ca. 740 moh. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til et bredspektret friluftstilbud enten du vil vandre, sykle, gå på ski, plukke bær, jakte eller fiske. Det er flotte fjell- og toppturer, samt mange fine fiskevann i nærområdet. Nærmeste vann er Langsjøen, som med sin lengde på dryge 9 km og bredde på drygt 850 m innbyr til både fiske og bading. Andre kjente fiskevann i området er bl.a. Sømåa, Sømåkvolv, Isteren og Femunden. Nede ved Langsjøen er det etablert badestamp og vedfyrt sauna i regi av Johnsgård, som er en ettertraktet familiecamping som ligger ca. 1 km fra eiendommen.

For de som er glad i vinteraktiviteter, er det kort vei til langrennsløyper med nærmeste

løype kun ca. 500 meter unna. Innenfor en radius på ca. 15 km finner du tilgang til hele 91 km med preparerte løyper, perfekt for lange skiturer. Sølen Alpinsenter ligger en dryg halvtime med kjøring unna og tilbyr alpinmuligheter med ett skitrekk.

Kun ca. 20 min. kjøring fra eiendommen, ligger Hedmark og Oppland Fuglehundklubb's treningsterreng som heter Båren, som benyttes for trening av stående og støtende fuglehunder. Treningsterreng er åpent 1. april - 30. april, og fra 1. juli - 20. august.

Det er meget gode turmuligheter med velkjente Femundsmarka i nabolaget, i tillegg til de flotte områdene man har rett utenfor hytteveggen. Femunden og Buvika ligger ca. 11,5 km unna. Den gamle og ærverdige båten "MS Fæmund II" har anløpskai i Buvika, og tar deg med på et minicruise på Norges' nest største sjø om du ønsker. Ombord kan du nyte "en smak av fjellet" mens urørt og fantastisk natur er rundt deg så langt øyet kan se. Båten går til kai i Synnervika, på Femundshytta, på Jonasvollen og i Buvika på vestsiden av sjøen. På østsiden stopper den innom Røa, Haugen, Revlingen og i Elgå.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Sømådalen Landhandel, som ligger kun ca. 11 minutters kjøring fra eiendommen. For de som ønsker å utforske byer i nærheten, er Røros 1 time og 5 minutter unna, mens Elverum, Lillehammer, Hamar og Trondheim ligger henholdsvis mellom ca. 2,5 time og ca. 3,5 time unna.

Eiendommen er ideell for de som ønsker å kombinere roen fra naturen med enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 1991.

Fritidsbolig oppført på pilarer av lettklinkerblokker og bjelkelag av trekonstruksjoner mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel. Takrenner og nedløp i aluminium. Byggegrunnen er ikke kjent, og det er ikke etablert noe kjent dreneringssystem. Overflatevann håndteres av terrengfall, men terrenget langs sørfasaden er tilnærmet flatt.

Vinduer fra byggeår. Vinduer har koblede enkle glass. Ett vindu i stue/kjøkken har koblede vinduer med to-lags glass, opplyst montert i 2009. Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 1989. Boddør i tett utførelse. Terrassedør med glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 1990. Terrasse mot sør og øst på ca. 36 kvm, hvorav ca. 18 kvm er overbygget med tak. Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.11.2025, 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:

- * Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Pilarer har synlige skjevheter. Inne i fritidsboligen var det merkbare skjevheter på gulv, noe som må sees i sammenheng med fundamenteringen. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av avsmeltningsmorene (Ablasjonsmorene).
- * Krypekjeller: Stubbloftsplater under bjelkelaget er ikke tilfredsstillende festet, og har utettheter. En plate i det sørvestre hjørne var borte, og isolasjon i gulvet blir eksponert. På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater. Det var på befaringsdagen lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen.
- * Terrengforhold: Terreng langs sørfasaden er tilnærmet flatt.
- * Yttervegger: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Ytterkledningen ligger nært terreng langs sørfasaden. Ett vindu i stue/ kjøkken har ikke tilfredsstillende tetting mellom vannbrett og vindu.
- * Vinduer og ytterdører: Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Ytterdører har generelt vedlikeholdsbehov på overflater. Bruksmerker forekommer. Inngangsdør og boddør har justeringsbehov. Ytterdør til bod er uisolert. Vinduer og ytterdører har ikke beslag i underkant eller overkant. Det mangler tattedetaljer rundt flere vinduer og i forbindelse med terrassedør. Forventet levetid er snart utløpt.
- * Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble påvist mindre nedbøyninger ved nedre del av yttertaket. Takkonstruksjonen har begrenset ventilering/lufting. Tilbygg har ikke noe luftespalte i nedre del av takkonstruksjon.
- * Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen, og kan ikke ansees som fullstendig kontrollert. Forventet levetid på takteking av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid. Skorstein har riss/ sprekker i murpuss over tak. Deler av skorstein mangler murpuss. Påviste frostsprengte nedløpsrør. På grunn av at skorsteinen er over 1200 mm over tak, kan brannforebygger kreve montering av feieplattform.
- * Balkonger, verandaer og lignende: Understøttelse/ fundamentering av terrassen har skjevheter. Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverket ble målt til å være 715

mm. Minstekravet etter dagens

regelverk er 1000 mm. Terrassens bjelkelag er underdimensjoner.

* Kjøkken: Innredningen har normal bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Det er bruksslitasje som riper, misfarging og hakk overflater. Ventilator fører ikke avtrekksluften ut av fritidsboligen. Hjemmelshaver opplyser at vanninnstallasjoner er installert av Rørlegger Steinar Andreassen ANS.

* Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger. Forventet levetid er utløp på varmtvannsberederen.

* Ventilasjon: Det mangler tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken og toalettrom iht. Standard for tilstandsvurdering (NS 3600). Veggventiler har ikke tilfredsstillende veggjennomføring/ utvendige ventiler. Det anbefales også at det etableres mekanisk avtrekk fra hygienrom, om rommet benyttes til dusjing.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG3 (store eller alvorlig avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Feil: Kran mellom vanntank og pumpe er lekk ved full åpning. Må repareres/skiftes. Vanntanken står på bakken (jord og stein) Feil: Kjøkkenkran renner dårlig. Bør skiftes. Ny kran ligger i kjøkkenbenken.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulvbjelke under bod dør har sunket. Antakelig pga snømengde på taket for 3-4 år siden. Forårsaket sprekk under utgangsdør. Tror mus har gått inn der.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Brann inspeksjon okt.2024. Mangler gnist brett foran svartovn. Plate ligger i bod.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sett muselort på peishylle i nov. i år. Sannsynligvis spissmus/skogmus. Veldig små lorter. Ikke observert tidligere på 34 år.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert spotter i stue/kjøkken i 2009 i forbindelse med påbygging.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-anlegg kontrollert av offentlig etat for mange år siden.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget inn terrassen (7 m2) spisestue + bygget ut terrassen i 2009.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert stige for pipefeieing 2023

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygget 7m2 spisestue i 2009.

Tilleggskommentar: Hytta ble bygd i 1991, eier Steinar Akselsen. Han gikk bort i mars 2025, og jeg sitter i uskiftet bo. Jeg har overført eiendommen til meg for salg.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig fra 1991.

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, sanitærrom og toalettrom. Tilbygd bod på ca. 3 kvm med utvendig adkomst i tilknytning til overbygd inngangsparti.

Standard

Fritidsbolig med noe gjenstående arbeider og vedlikeholdsbehov. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hytta selges med det meste av møbler og inventar som står der ved besiktigelse. Unntatt er noen få, enkelte gjenstander. Det gis ingen garanti for tilstand eller levetid på det som medfølger.

Hvitevarer

Komfyr og kombiskap på kjøkken medfølger. Det gis ingen garanti for tilstand eller levetid på det som medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2023 - Montert stige til skorstein.

2009 - Tilbygg med utvidelse av stue på ca. 7m². Etablering av spotter/ downlights i stue/ kjøkken. Montert ett vindu i stue/ kjøkken. Utvidelse av terrasse.

Modernisert/Påkostet år

2009

Parkering

Biloppstillingsplasser i innkjøringen til eiendommen.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

5421217

Diverse

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2008. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer:

1. Kabelen var ikke betryggende festet ved dusjkabinett
2. Stikkkontakten var ikke betryggende festet ved varmtvannsbereder
3. Innfelt bryter ved utgangsdøra mangler kappe
4. Kabelen var ikke betryggende festet i teknisk rom i kjeller
5. Kabelen/ledningen var skjøtt/avgrenet uten koblingsboks i teknisk rom i kjeller
6. Jordelektroden var ikke i akseptert utførelse ute (hytta må ha egen jordelektrode)

7. Koplingsboksen under hytta manglet kappe

8. Røranlegget var ikke avsluttet i boks eller skap (gjelder innføring i utelampe).

Det er ikke kjent om manglene er utbedret.

Feiing- og tilsyn ble sist utført den 06.10.2023. Ved tilsyn ble det anmerket mangler ved ildstedet i 1.etasje: Gulvet foran ildstedet må dekkes med ubrennbart materiale (f.eks. metallplate, flis, glassplate etc.) som dekker minimum 300 mm foran ilegget. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Lukket vedovn i stue, åpen peis i stue. Panelovn på vegg i stue, soverom, toalettrom og sanitærrom.

Info strømforbruk

Da eiendommen har vært lite i bruk i senere tid, er faktisk strømforbruk ikke opplyst. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er bundet til Norgespris, og dette gjelder ut 2026.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 354

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 4 353,75 for 2025.

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

* Renovasjon.: kr 1 573,75

* Eiendomsskatt: kr 2 780,-

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

Andre utgifter

Øvrige årlige kostnader pr. 2025, hentet fra tilstandsrapport:

Kr. 4 500,- i året til Hyttevelforeningen.

Kr. 2 000,- i året til snøbrøyting opp til hytta (valgfritt).

Utover ovennevnte og det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til f.eks. tv og internett.

Formuesverdi

Kr 242 550

Formuesverdi år

2024

Årlig velavgift

Kr 4 500

Velforening

Gloføkliia Hyttevelforening

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 1, festenummer 131 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt - vilkår, tinglyst den 13.08.1990, dagboknummer 3891. Gjelder festeforholdet, vilkår og flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. En innebod som fremgår av byggetegninger er i dag en del av gangen. Stuen er utvidet med ca. 7 kvm utover hva som fremgår av godkjente byggetegninger. Tilbygg av stue og bod innlemmet i rom for varig opphold er ikke byggesøkt.

Byggetegninger forøvrig er i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Privat vann via vanntank i rom under fritidsboligen, som fylles opp manuelt fra hytteområdet vannforsyning. Avløp fra servanter og dusj føres til terreng via dreneringskum. Avløp fra servant på toalettrom føres direkte til terreng under fritidsboligen.

Det gjøres oppmerksom på at fritidsboligen har en stor vanntank i kjellerrom, som

fylles opp fra vannpost på hytteområde. I følge tilstandsrapport fra takstmann vil dette iht. dagens regelverk være regnet som at bygningen har innlagt vann ettersom det gjelder vanntanker over 25 liter, og dermed må ha godkjent avløpsanlegg og utslippstillatelse i kommunen. Det foreligger ingen godkjenning på dette, og kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Gloføkli" fra 2004. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2012 - 2026 fra 2014, hvor et delareal på 90 kvm i kommuneplanen er avsatt til et område hvor reguleringsplan skal fortsatt 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. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper og selger 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 overtagelse 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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 kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke videreformidle 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 fbud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

25 890 (Omkostninger totalt)

42 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 005 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 022 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 025 590 (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 som endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 overtagelse.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-),

visningshonorar (kr 4 000,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 4 000,-), markedspakke (kr 21 750,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

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

11.05.2026

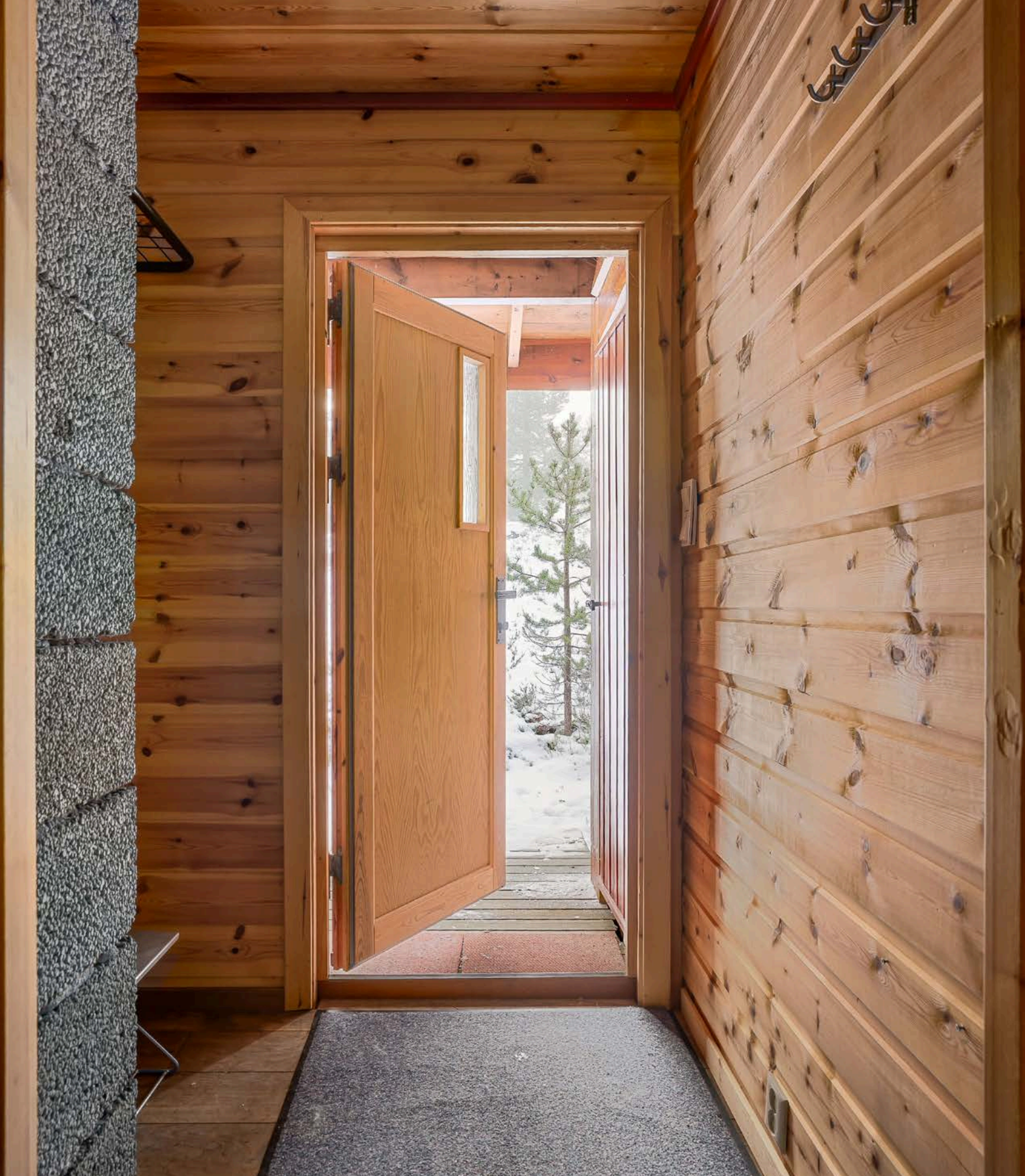
Velkommen!



Velkommen til fantastiske Engerdal, Sømådalen og denne trivelige fritidseiendommen i Gloføkli øst 16! Eiendommen ligger fint i terrenget, med utsikt mot innsjø, skog og mark.



Fritidsboligen som ble oppført i 1991 består av entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, sanitærrom og bad. I tilknytning til det overbygde inngangspartiet er det en praktisk bod med utvendig adkomst.



Velkommen inn! Hytta har en avstengt entré med opphengsmuligheter.



Videre inn kommer man til gangen, som har kjøkken og stue på den ene siden. På den andre siden ligger samtlige soverom, sanitærrrom og toalettrom.



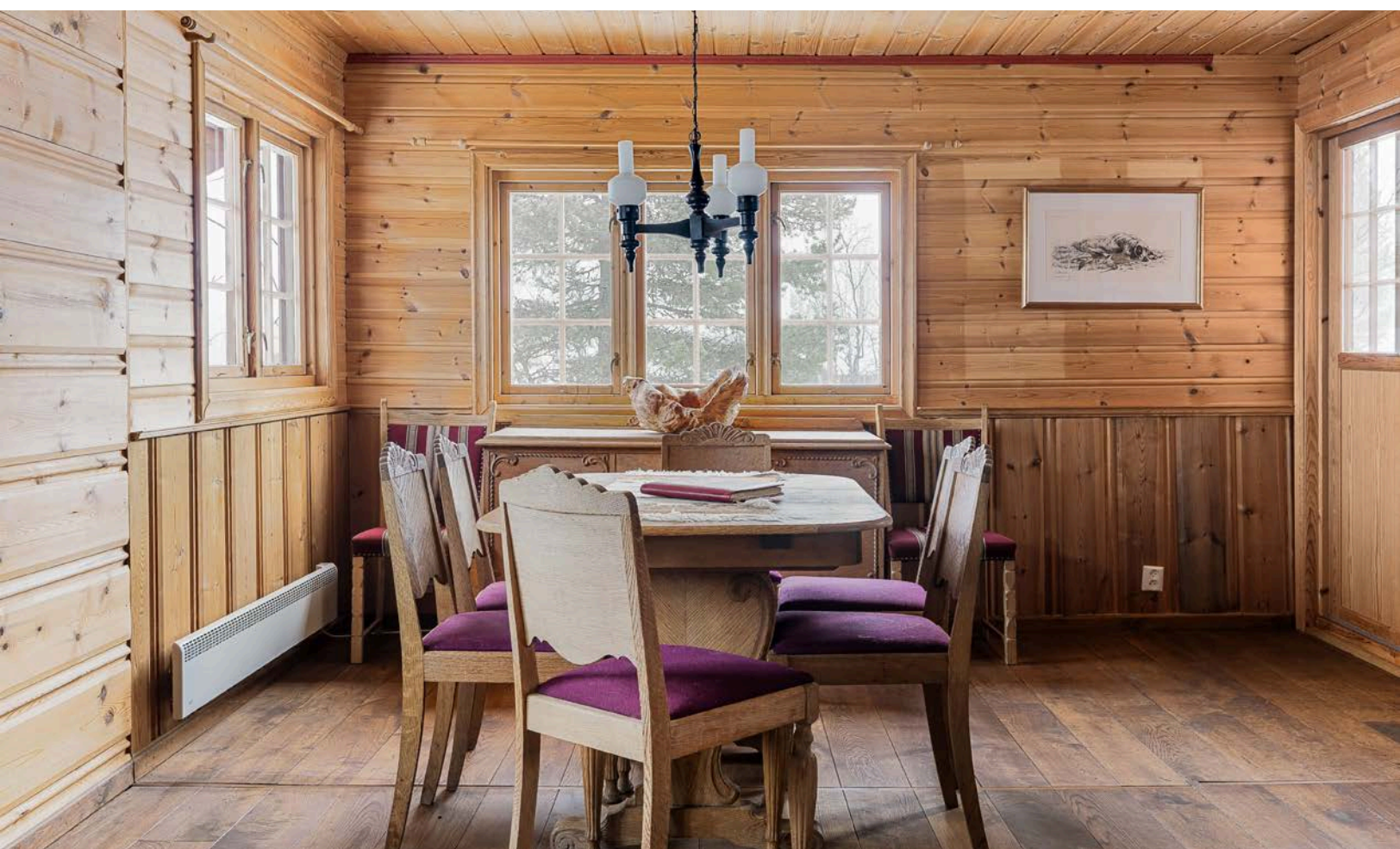
Det store oppholdsrommet som ligger i åpen løsning med kjøkkenet har god plass til møblering av både sittemøbler og spisemøbler.



Med vindusflater på flere sider slippes det inn godt med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til den romslige terrassen.



Stuen har en massiv, åpen klebersteinspeis som sammen med vedovnen i bakkant sørger for god varme og den rette hyttekoson!





Kjøkkenet har en tradisjonell og pen innredning i heltre, med speilfronter og smijernshåndtak.



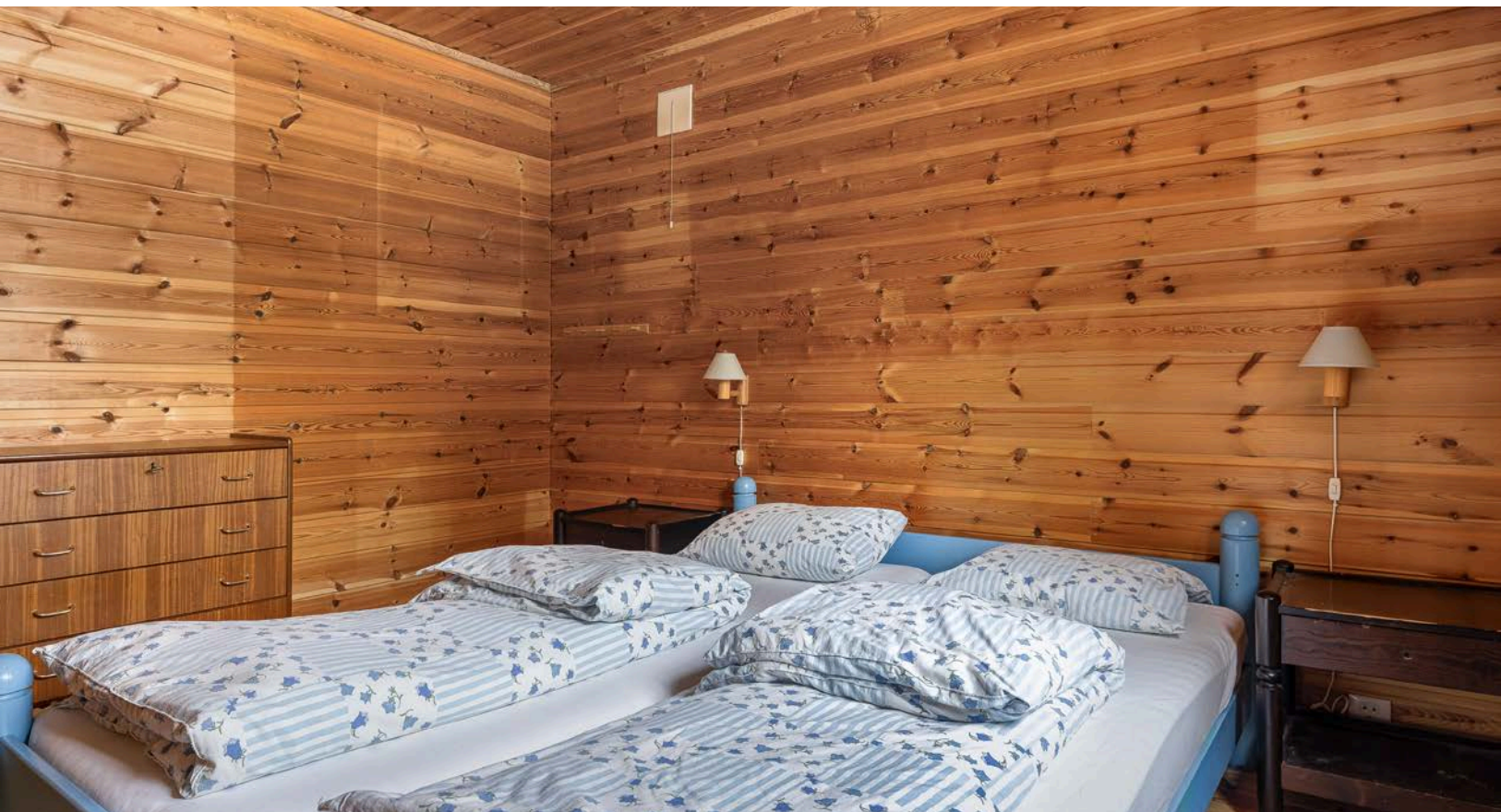








Hovedsoverommet ligger plassert i vestre hjørne av hytta, og har et romslig areal.





Det andre soverommet er innredet med to plassbygde køyesenger.



Det tredje soverommet er innredet med en plassbygd køyeseng. Pr. idag er hytta innredet med 8 sengeplasser.

Sanitærrommet har godt med benkeplass på innredningen, og rommet varmes opp med panelovn.





I enden av gangen ligger toalettrommet, som er innredet med bio-do med roterende kammerløsning og vegghengt servant. Rommet varmes opp med panelovn.



Terrassen som har utgang fra stuen byr på fin utsikt mot flotte skogsområder, fjell og Langsjøen. Den overbygde delen fører helt til inngangspartiet.

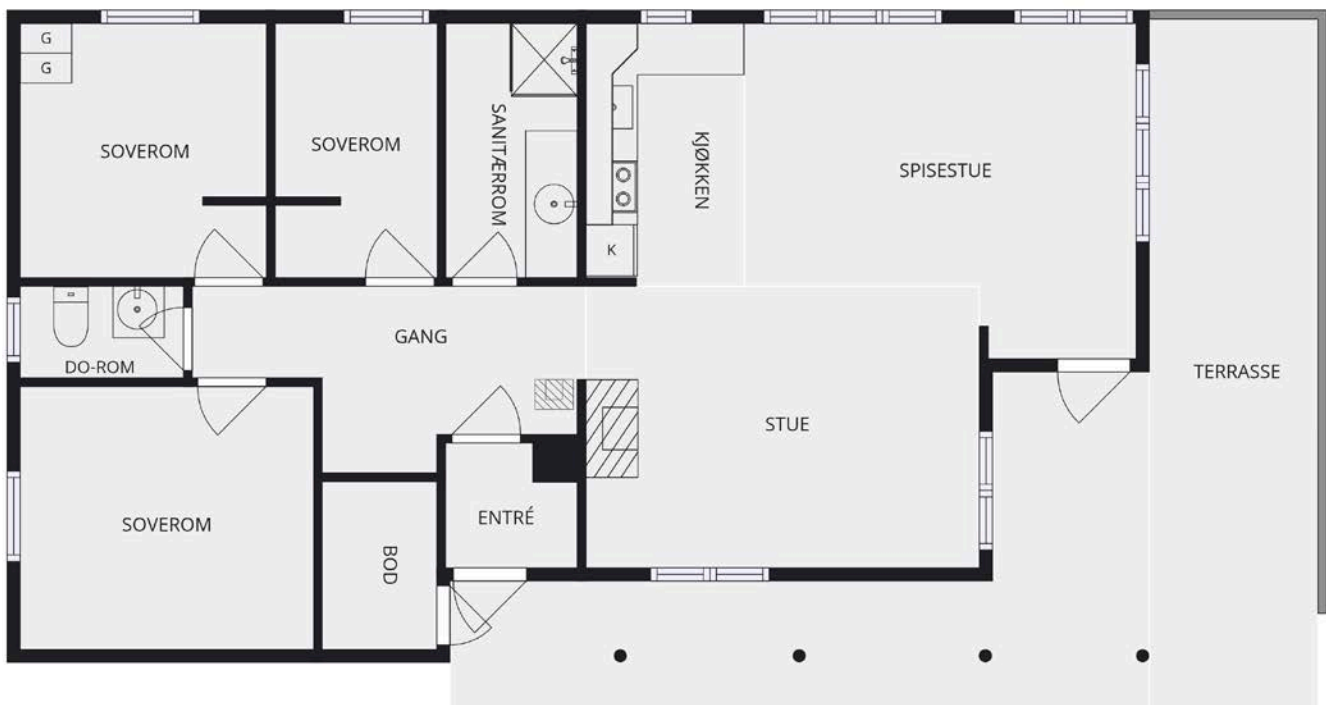




Er du på jakt etter en hytte du kan bruke hele året i et område med mange flotte tur- og friluftsmuligheter, kan dette være fristedet du leter etter!



Vest for hytteområdet ligger Gloføyken (1325 moh). Toppen er den 7. høyeste toppen i Engerdal kommune, og er grensepunkt mot Rendalen kommune. Andre kjente toppturmål i området er Elgpiggen (1605 moh) og Sålekinna (1591 moh).



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT FOR FRITIDSBOLIG

Gloføkli øst 16, 2448 Sømådalen



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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



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

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Anne Kristine Ebba Akselsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	131
Andelsnr:	-
Tomt:	90 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Se opplysninger om tomt
Forsikringsforhold:	Forsikret hos If forsikring.
Ligningsverdi:	1 045 000
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.11.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Terrasser og yttertak var tildekket av snø på befaringsdagen, og er ikke fullstendig kontrollert.
Oppdragsgiver:	Anne Kristine Ebba Akselsen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Naturtomt i etablert område for fritidsbebyggelse.
Tomten har innkjøring og oppstillingsplass for bil.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er: Anne Kristine Ebba Akselsen.

Bortfester er: Statskog.

Årlig festeavgift for inneværende år: 3 175,-

Årlige kostnader ved tomten er opplyst å være:

- 4 500,- til Hytteforeningen.
- 2 000,- til snøbrøyting opp til hytta (valgfritt).
- 2 779,- Eiendomsskatt.
- 1 574,- Renovasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på pilarer av lettklinkerblokker og bjelkelag av trekonstruksjoner mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med noe gjenstående arbeider, og vedlikeholdsbehov.

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

ANNET:

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue, med manglende brannplate på gulv.

Åpen peis i stue.

Panelovn på vegg i stue, soverom, toalettrom og på hygierom.

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

Hjemmelshaver opplyser at det foreligger et avvik på manglende plate fremfor ildsted etter en kontroll av brannforebygger i oktober i 2024.

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.

Skadedyr:

Hjemmelshaver opplyser at det i november i år ble påvist museekskrementer ved peis i stue/ kjøkken. Hjemmelshaver opplyser at det tidligere ikke har vært observert mus eller museekskrementer i fritidsboligen.

Bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på skadedyr, og det anbefales at dette kontrolleres ytterligere av fagkyndig, for å vurdere omfanget, og hvordan bekjempe dette på best mulig måte.

Konsekvensen av at skadedyr etablerer seg i bolig/ fritidsbolig vil kunne være både helsemessige, materielle og økonomiske.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Reguleringsplankart.
- Festekontrakt, datert den 13.08.1990
- Godkjente tegninger, datert den 17.08.1990
- Reguleringsbestemmelser for Gloføkliia Hytteområde (ikke gjennomgått)
- Rapport fra tilsyn på det elektriske anlegget, datert den 02.12.2008.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Overflater av tregulv og gulvbelegg.

Vegger: Overflater av trepanel på alle vegger.

Himling: Overflater av trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

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 soverom mot sørvest mangler det et område med trepanel i himling. Hjemmelshaver opplyser at dette område var tiltenkt luke til kaldloft.

Overflater av tregulv på soverom, hygienerom og bod har store tørkesprekker mellom gulvbord.

Det er gjenstående arbeider i de fleste rommene som lister og avslutninger. Brannmur er påbegynt forblendet med naturstein, ikke fullført.

Gulv i stue/ kjøkken vurderes som underdimensjoner, og har svikt. Konsekvensen av underdimensjonert gulv, vil være deformasjoner, og i verste fall kollaps av konstruksjonen. Det anbefales at gulvkonstruksjonen understøttes ytterligere.

Det er utettheter mellom gang og bod med utvendig adkomst. Utettheter til medføre kaldtrekk fra bod, da boden normal har lavere temperatur. Det anbefales at tetthet utbedres.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hygienerom:

Gulvmontert innredning med skuffer og skapdører. Benkeplate i heltre med nedfelt servant.

- Dusjkabinett.

- Varmtvannsbereder.

- Ventilasjon via veggventil.

- Panelovn på vegg.

Merknader:

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

Innredningen har bruksslitasje på overflater, og justeringsbehov på skuffer/ skapdører.

Toalettrom:

Veggmontert servant.

- Komposteringstoalett med en roterende kammerløsning.

- Sikringsskap.

- Panelovn på vegg.

- Avtrekksvifte for avtrekk fra komposteringstoalett.

Merknader:

Selve rommet har ikke noe avtrekksventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk fra toalettrom er vurdert som mangelfullt etter Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Se punkt vedrørende ventilasjon lengre bak i rapporten for mer informasjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 2009- Tilbygg med utvidelse av stue på ca. 7m².

Ca. 2009- Utvidelse av terrasse.

Ca. 2009- Etablering av spotter/ downlights i stue/ kjøkken (utført som egeninnsats/ ufaglært)

Ca. 2023- Montert stige til skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	79 m ²	3 m ²		36 m ²	79 m ²	3 m ²
SUM BYGNING	79 m ²	3 m ²		36 m ²	79 m ²	3 m ²
SUM BRA	82 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, gang, stue/ kjøkken, tre soverom, hygienerom og toalettrom.

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

S-ROM: Bod med utvendig adkomst.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

24/11/2025


Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Fritidsboligen er oppført på pilarer av lettklinkerblokker.

Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Merknader: Pilarer har synlige skjevheter.

Inne i fritidsboligen var det merkbare skjevheter på gulv, noe som må sees i sammenheng med fundamenteringen.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av avsmeltningsmorene (Ablasjonsmorene).

Bilde viser skjevheter i pilarer.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktspærre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Det er krypekjeller under hele fritidsboligen.

Deler av krypekjelleren har for lav avstand til terreng, noe som gjør at krypekjelleren ikke lar seg fullstendig kontrollere.

Merknader: Stubbloftsplater under bjelkelaget er ikke tilfredsstillende festet, og har utettheter. En plate i det sørvestre hjørne var borte, og isolasjon i gulvet blir eksponert. På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater.

Det var på befaringsdagen lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen.

Bilde viser manglende stubbloftsplate i det sørvestre hjørne på fritidsboligen.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

EIERSKIFTERAPPORT™

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Merknader: Terrenget langs sørfasaden er tilnærmet flatt.

Bilde viser terrengfall langs sørfasaden.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

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

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

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning.

Ytterkledningen ligger nært terreng langs sørfasaden.

Ett vindu i stue/ kjøkken har ikke tilfredsstillende tetting mellom vannbrett og vindu.

Bilde viser utetthet mellom vannbrett og vindu på vindu i stue/ kjøkken.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra byggeår.

Vinduer har koblede enkle glass. Ett vindu i stue/ kjøkken har koblede vinduer med to-lags glass, opplyst montert i 2009.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 1989.

Boddør i tett utførelse.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass. Produksjonsår fra 1990.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Ytterdør:

Ytterdører har generelt vedlikeholdsbehov på overflater. Bruksmerker forekommer. Inngangsdør og boddør har justeringsbehov.

Ytterdør til bod er uisolert.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i underkant eller overkant.

Det mangler tettetdetaljer rundt flere vinduer og i forbindelse med terrassedør.

Forventet levetid er snart utløpt.

Bilde viser vindu med manglende omramming.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra takstige, og fra inne i fritidsboligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble påvist mindre nedbøyninger ved nedre del av yttertaket.

Takkonstruksjonen har begrenset ventilering/ lufting. Tilbygg har ikke noe luftespalte i nedre del av takkonstruksjon.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra takstige.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen, og kan ikke ansees som fullstendig kontrollert.

Forventet levetid på taktekking av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid.

Skorstein har riss/ sprekker i murpuss over tak. Deler av skorstein mangler murpuss.

Takrenner og beslag på tak:

Påviste frostsprengte nedløpsrør.

På grunn av at skorstein er over 1200 mm over tak, kan brannforebygger kreve montering av feieplattform.

Bilde viser frostsprengt nedløpsrør.



5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har iht. fremlagte tegninger, kaldloft over hele fritidsboligens areal.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist noen inspeksjonsluke eller annen måte for å kunne kontrollere kaldloftet innvendig. Kaldloftet er ikke kontrollert.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det bør etableres inspeksjonsluke til kaldloft, og kaldloft bør kontrolleres for lekkasjer/kondensproblemer og utettheter. Kaldloft kan ha skjulte skader som ikke er synlig før loftet kontrolleres innvendig.

På soverom mot sørvest er det tegn etter tidligere montert luke eller lignende i himlingen. På befaringsdagen var denne tettet igjen, og det må benytte destruktive tiltak for adkomst.

Hjemmelshaver opplyser at spotter/ downlights på stue/ kjøkken ble montert i ca. 2009. Ved montering av spotter/ downlights i eksisterende bygninger, blir ofte tettesjiktet mellom 1. etasje og kaldloftet svekket, noe som øker faren for kondensproblematikk og fuktskader på kaldloftet. Siden spotter/ downlights ikke ble montert av autorisert elektriker, bør gjennomføringen av disse kontrolleres ytterligere.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot sør og øst på ca. 36 m², hvorav ca. 18 m² er overbygget med tak.

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

Terrassen var på befaringsdagen tildekket med snø, og overflater er ikke kontrollert.

Merknader: Understøttelse/ fundamentering av terrassen har skjevheter.

Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverket ble målt til å være 715 mm. Minstekravet etter dagens regelverk er 1000 mm.

Terrassens bjelkelag er underdimensjoner.

Bilde viser skjevheter i understøttelse/ fundamentering av terrassen.



7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Fritidsboligen har et hygienerom, tidligere beskrevet under "Merknader om andre rom" lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Fritidsboligen har et hygienerom, tidligere beskrevet under "Merknader om andre rom" lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Fritidsboligen har et hygienerom, tidligere beskrevet under "Merknader om andre rom" lengre fremme i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

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

Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap/- frysenskap.

Vanntrykk og avrenning er ikke kontrollert, da vannsystemet var frakoblet på befaringsdagen.

Merknader: Innredningen har normal bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Det er bruksslitasje som riper, misfarging og hakk overflater.

Ventilator fører ikke avtrekksluften ut av fritidsboligen.

Hjemmelshaver opplyser at vanninstallasjoner er installert av Rørlegger Steinar Andreassen Ans.

Bilde viser at ventilator ikke fører avtrekksluften ut av fritidsboligen.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG iu** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggår

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsboligen har en vanntank i rom under fritidsboligen, som fylles opp manuelt fra hytteområdets vannforsyning.

Avløps fra servanter og dusj føres til terreng via dreneringskum. Avløp fra servant på toalettrom føres direkte til terreng under fritidsboligen.

Stoppekran er plassert i rom under fritidsboligen.

Merknader: Anlegget lot seg ikke funksjonsteste da det ikke var trykksatt/ ikke i drift på befaringsdagen. Det forelå derfor ikke grunnlag for å vurdere om installasjonene fungerer som forutsatt, herunder eventuelle lekkasjer, trykkforhold eller avrenning.

Hjemmelshaver opplyser at det er lekkasje i en kran mellom vanntank og pumpe, samt at kjøkkenkran renner dårlig.

Hjemmelshaver opplyser at anlegget er utført av Rørlegger Steinar Andreassen Ans.

Se også opplysninger under "Anbefalte ytterligere undersøkelser" lengre bak i rapporten, angående lovlighet av vannforsyning/ avløp.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert i hygienerom.

Varmtvannsberederen var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen, og det er usikkert om den fungerer som den skal.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Forventet levetid er utløp på varmtvannsberederen.

Bilde viser plassering av varmtvannsbereder.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk fra komposteringstoalett på toalettrom. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom.

Merknader: Det mangler tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken og toalettrom iht. Standard for tilstandsvurdering (NS 3600).

Veggventiler har ikke tilfredsstillende veggjennomføring/ utvendige ventiler.

Det anbefales også at det etableres mekanisk avtrekk fra hygienerom, om rommet benyttes til dusjing.

Bilde viser eksempel på manglende veggjennomføring/ ventil i yttervegg.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 21.08.2008

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på toalettrom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg, enkelte synlige ledninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at all installasjon fra byggeåret, er utført av godkjent elektroinstallatør. Det foreligger en tilsynsrapport fra 2008. Tilsynet avdekket flere avvik ved anlegget, som løse ledninger, manglende innfesting, og feil utførelse. De fleste avvikene er ikke rettet enda. Hjemmelshaver opplyser at spotter/ downlights ikke er montert av fagkyndig elektriker. Det anbefales at monteringen kontrolleres av fagkyndig elektriker.

Undertegnede bygnings sakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Stuen er utvidet med ca. 7 m² mot øst.
 - På tegningen er det to boder. I virkeligheten er det kun en bod.
- Tilbygg og bruksendring er en søknadspliktig endring som må godkjennes i kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunen.

Ferdigattest på bygg FØR 1998:

Bygget er i fra en periode hvor mange byggetiltak ikke fikk utstedt ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl § 21-10, 5.ledd.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, festeavgift, kostnader til hytteforrening, byggeår, tilbygg, endringer og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Fritidsboligen har en stor vanntank i kjellerrom, som fylles opp fra vannpost på hytteområde. Iht. dagens regelverk, vil vanntanker over 25 liter regnes som om at bygningen har innlagt vann, og må dermed ha godkjent avløpsanlegg, og utslippstillatelse i kommunen. Det anbefales at det kontrolleres hva som er godkjent i kommunen, og hva som gjelder på det aktuelle hytteområde.

Det anbefales at yttertak og takrenner kontrolleres ytterligere, da disse bygningsdelene ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Skjevheter i pilarer og gulvkonstruksjon, er indikasjon på bevegelser i grunn. Det må påregnes noe oppretting og forsterking av pilarer.
1.2	Krypekjeller
	Utettheter, og manglende stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen i gulvkonstruksjon, og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres. Organisk materiale som treverk som er lagret i krypekjelleren, kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.
1.3	Terrengforhold
	Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs sørfasaden. Sintef byggforsk anbefaler 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 fundamenteringen, og kan resultere i ytterligere skjevheter på pilarer.
2.1	Yttervegger
	Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Ytterkledningen ligger nært terreng. Liten avstand mellom treverk og terreng kan resultere i fukt- og råteskader, og redusere levetiden på ytterkledningen. Sintef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning er minst 300 mm. Ikke tilfredsstillende tetthet mellom vindu og vannbrett øker faren for fuktinntrenging, og kan forårsake skader. Tettheten må utbedres.
3.1	Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

	Vinduer og ytterdører må justeres for å kunne fungere tilfredsstillende. Manglende beslag i underkant og overkant av vinduer og ytterdører øker faren for fuktinntrenging, og inntrenging av skadedyr. Tøtthet rundt vinduer og ytterdører bør utbedres for å unngå skader.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Nedbøyninger må sees i sammenheng med bevegelser i fundamentering av fritidsboligen, tidligere beskrevet i rapporten. Tilstanden bør overvåkes. Begrenset ventilering/ lufting av takkonstruksjon kan gi isdannelse på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekingen.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Yttertaket var tildekket med snø, og vurderes etter alder. Hjemmelshaver opplyser at yttertaket ikke er blitt skiftet etter byggeår, og er nå ca. 34 år. Forventet levetid er utløpt for ca. 9 år siden, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid. Utgått forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og vanninntrenging, som kan forårsaker skader. Skorstein bør utbedres med ny murpuss, eller et heldekkende beslag, for å unngå at skaden på murpussen utvikler seg, og at fukt/ vann ikke skal trenge inn i konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Fundamentering/ understøttelse må utbedres for å unngå ytterligere skjevheter i konstruksjonen. Høydekrav for rekkverk, skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Underdimensjonerte bjelkelag kan over tid føre til nedbøyninger eller kollaps. Det anbefales at bjelkelaget støttes opp ytterligere.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Ventilator over komfyren fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning etter standarden for tilstandsrapporter (NS3600). Ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken øker fuktbelastningen i rommet, og kan føre til et dårligere innneklima.
10.2	Varmtvannsbereder
	Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1. Lekkasjesikring av varmtvannsbereder kan være en lekkasjeføler med automatisk avstenging av vann ved en eventuell lekkasje. Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Ut i fra alder, kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere. Det må påregnes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon
	Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever at toalettrom og kjøkken har tilfredsstillende avtrekk. Veggjennomføring/ ventiler er ikke tilfredsstillende etablert, og medfører begrenset ventilasjon og fare for fuktskader i veggkonstruksjonen. Det anbefales at gjennomføringer/ ventiler utbedre.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250326	
Selger 1 navn	
Anne Kristine Ebba Akselsen	
Gateadresse	
Gloføkli øst 16	
Poststed	Postnr
SØMÅDALEN	2448
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	5421217

Document reference: 1211250326

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKEA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert stige for pipefeing 2023

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Påbygget 7m2 spisestue i 2009.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1211250326

Tilleggs kommentar

Hytta ble bygd i 1991, eier Steinar Akselsen. Han gikk bort i mars 2025, og jeg sitter i uskiftet bo. Jeg har overført eiendommen til meg for salg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

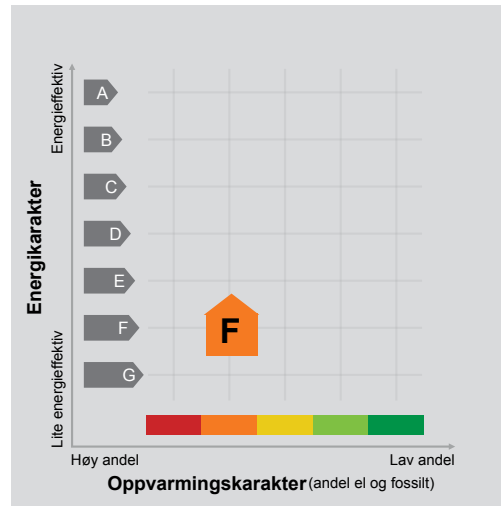
Document reference: 1211250326

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kristine Akselsen	354e2ba0991eb4a7d0a14 002c12dea4c003b7c3d	24.11.2025 10:08:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250326

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

Adresse	Gloføkia øst 16
Postnummer	2448
Sted	SØMÅDALEN
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	131
Bygningsnummer	7416008
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194977
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

FESTEKONTRAKT
HYTTETOMT

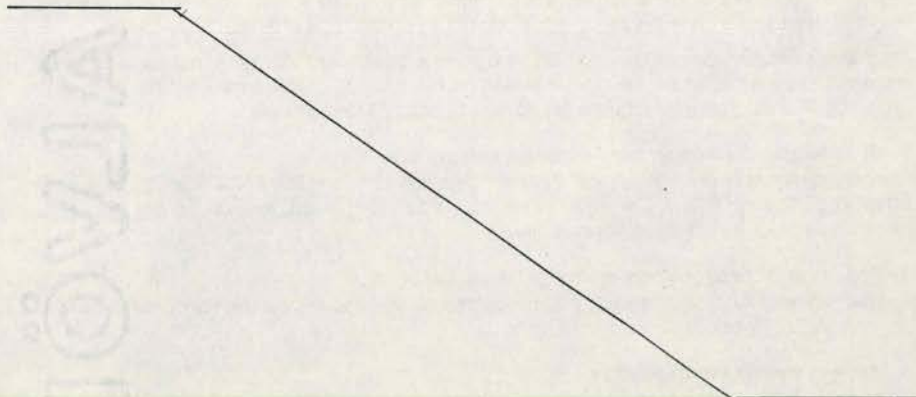
DAGBOKFØRT

13.AUG90 03891

Festets nummer	Internt nummer			GAB-nummer				SØRENSKRIVEREN I NORD-ØSTERDAL
	Forv.nr. 23	Eiend.nr. 1621	Festenr. 131	Kommunenr. 0434	G.nr. 162	B.nr. 1	Festenr. 131	
Fester	Navn						Fødselsnr. (11 siffer)	
	Adresse							
	Postnr.			Poststed				
Bort-fester	Staten v/ FEMUND FORVALTNING							
	Adresse				Postnr. 2443	Poststed DREVSJØ		
Festets beliggenhet	Eiendom, sted RENDALEN N STATSALLMENNING "SØMÅDAL"						Fjellstyrenr. 96	Allm.styrenr.
	Hytteområde GLOFØKLIA HYTTENR. tomt:7				Kommune ENGERDAL			
	Koord.system NGO	Kartplate CV 097-5-3	X-koordinat 461299,054		Y-koordinat 46667,708			
	Årlig avgift, kr. 1420,-		Avgiften løper fra dato 01.01.91		Første reguleringsår 2001, jfr. pkt. 6			
Årlig avgift m.v.	Kontrakten trer i kraft v/underskrift		Kontrakten opphører 2071		Avløser kontrakt av Ny.			

Festevilkår, se bakside.

SÆRVILKÅR o.a.: siste linje i pkt.3?går ut



Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår ovenfor og på baksiden av denne kontrakt.

Sted _____ Dato _____

 For Direktoratet for statens skoger

Sted _____ Dato _____

 Fester

FESTEVILKÅR:

1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktfeste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan.

Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeider blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

2. Festetid

Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve feste forlenget etter tomtefestelovens regler.

3. Overføring av festeretten

Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan bare overføres til ektefelle eller livsarving. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse. Overføring av festerett skal godkjennes av bortfester. Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år. ~~Festeretten tillates ikke delt på flere juridiske personer selv om hytta eies i felleieskap av flere.~~

4. Gjerdehold

Bebyggelsen kan ikke inngjerdes uten skriftlig samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding på nærmere vilkår.

5. Hugging av trær og grunn disponeringstiltak

Hugging av trær og grunn disponeringstiltak av vesentlig omfang rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre tiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa.

6. Festeavgift

Avgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtefesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering, dog ikke oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente. For skyldig festeavgift har bortfester panterett på første prioritet i bygninger som er oppført på tomten.

7. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg m.v.

Grunnlagsinvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelse. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg til å dekke disse kostnadene.

8. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester m.h.t. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

9. Hyttevedtekter i hytteområde

Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet.

10. Kontraktsforutsetninger

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

11. Byggeplikt

Kontraktsforholdet opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

12. Betaling av tinglysingsgebyr m.v.

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlingsgebyr til bortfester bæres av festeren.

Kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysingseksemplar.

Nabolagsprofil

Gloføkli øst 16

Høyde over havet

740 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn 1 t 9 min 🚗

🚗 Johnsgård 11 min 🚶
Linje 847 1.1 km

Avstand til byer

Røros 1 t 5 min 🚗

Elverum 2 t 22 min 🚗

Lillehammer 2 t 36 min 🚗

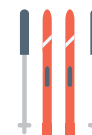
Hamar 2 t 43 min 🚗

Trondheim 3 t 15 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 413 m
- 91 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 32 min
- Skitrek i anlegget: 1



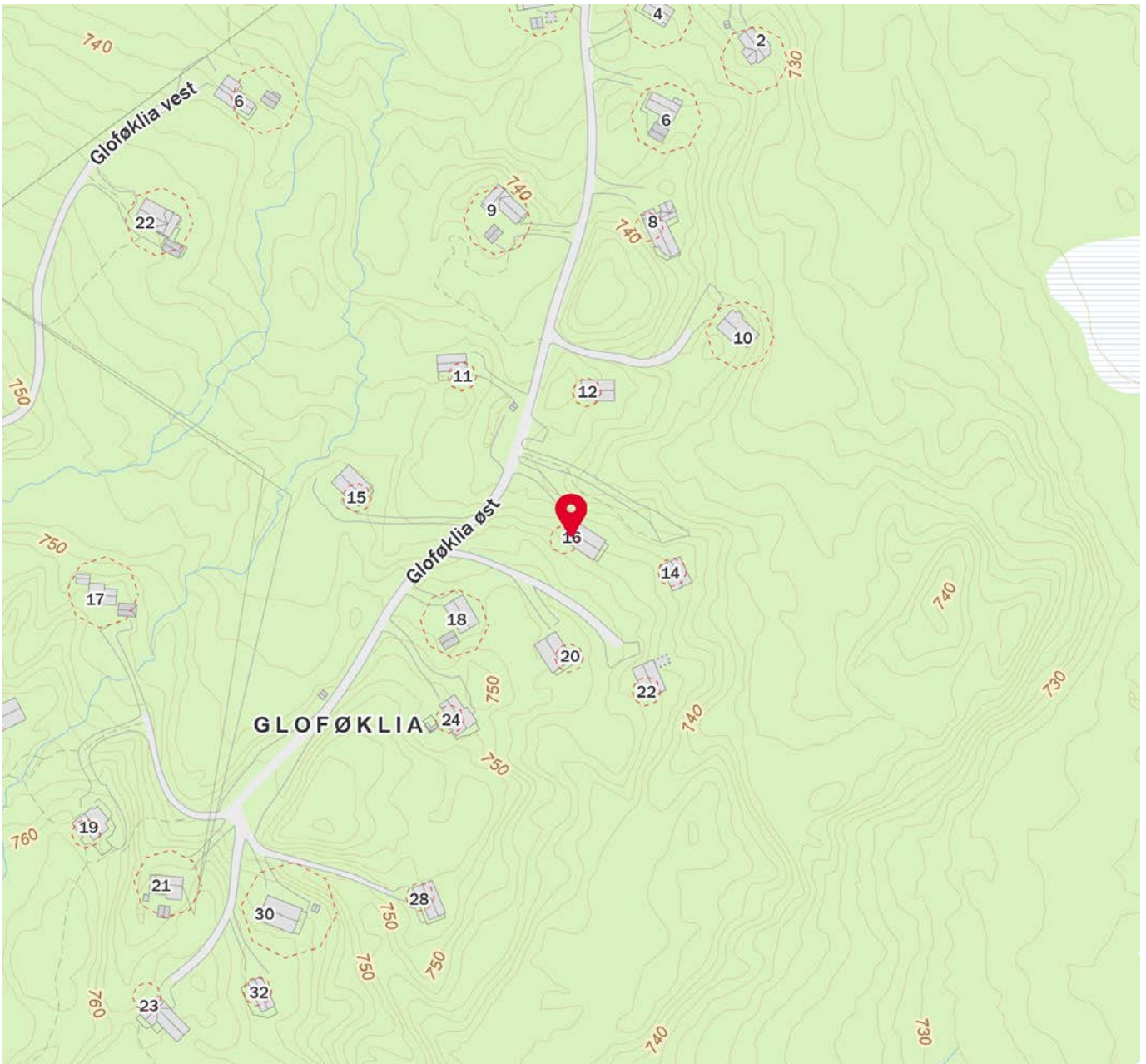
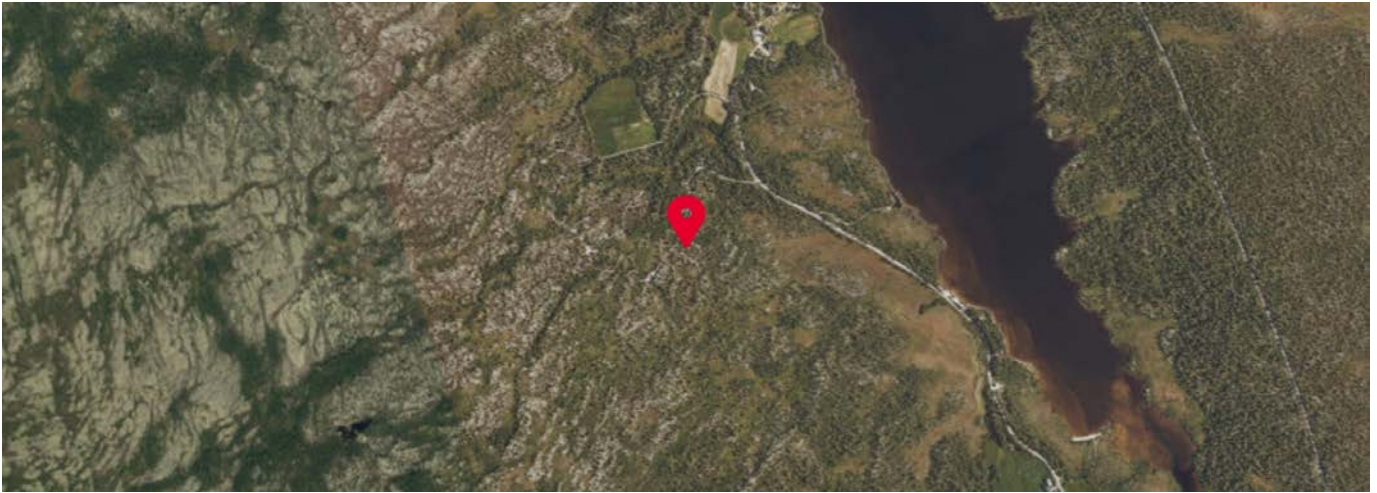
Sport

⚽ Sømådalen skole 6 min 🚗
Ballspill 7.1 km

⚽ Øversjødalen idrettsanlegg, fotball... 20 min 🚗
Fotball 25.5 km

Dagligvare

Sømådalen Landhandel 6 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Gloføkla øst 16
2448 SØMÅDALEN

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre