



aktiv.

Østfjellveien 565, 2440 ENGERDAL

Unik og flott fritidsbolig med 3 sov, garasje og bod. Vidstrakt utsikt, gode solforhold og stor terrasse med jacuzzi!



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Årlig festeavgift: Kr 8 752,-
Selger: Hilde Haugen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 134/139 kvm
Tomtstr.: 904.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1211240292

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til fantastiske Engerdal og unike fritidsboligen i Østfjellveien 565!

En lekker, gjennomført og unik fritidsbolig med flott standard, svært fin beliggenhet med vidstrakt utsikt som lett kan nytes fra flere rom eller ute på terrassen, og gode solforhold. Sammen med garasje med innvendig tilkomst, særdeles stor- og dels overbygd terrasse og jacuzzi er dette et godt sted å oppholde seg! Fritidsboligen har 3 soverom, alle innredet med flotte, heltre møbler som virkelig kler hytta. Midt i hytta finner du et flott kjøkken med integrerte hvitevarer og vinskap, og åpen løsning til spisestue- og stue. Stuen som er vendt mot vest har større vindusflater på flere sider, og en massiv steinlagt og lukket peis. Hytta er svært gjennomført, og har et helhetlig og smakfullt uttrykk.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 106 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 134 m² Entré, kjøkken, spisestue, stue, tre soverom, bad, garasje og teknisk rom.

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst i tilknytning til overbygd terrasse.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 106 m²

Ikke målbare arealer

Deler av arealet i bod med utvendig tilkomst var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Det er blitt trukket fra ca. 2 m² fra bruksarealet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangler godkjenning fra kommunen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

904.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten har en svært fin beliggenhet høyt i terrenget på ca. 840 moh, med fantastisk utsikt over fjell og nærområder, i tillegg til svært gode solforhold.

Tomten er opparbeidet med naturtomt, og har gruset innkjøring og gårdsplass.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur/tjenester fra bortfester.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Årlig festeavgift

Kr 8 752

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 2014. Festekontrakten ble signert 11.10.2013, og den angir ikke hvilken dato kontrakten gjelder fra. I følge mottatte opplysninger fra grunneier er festetiden 80 år, med utløp i 2094.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år iht. KPI (konsumprisindeksen). Festeavgiften ble sist regulert i 2024. Neste regulering av festeavgiften vil i følge opplysninger mottatt fra bortfester skje i 2034.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Bortfester opplyser at det ikke er mulig med innløsning av tomten.

Fstekontrakt datert

01.01.2014.

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet øverst i Engerdal Østfjell, ca. 840 moh. Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, kun ca. 6 km opp fra Engerdal sentrum og med snaufjellet en kort gåtur unna. Skiløypene som starter bortenfor hytta, går gjennom hyttefeltet sørover eller rundt Magnhildbrennskarven. Løypene kan følges opp på snaufjellet eller i skogen. Løypene strekker seg bl.a. nordover mot Hovden hyttefelt, inn på selve Hovden, forbi Risbakken og frem til Kvilten, samt inn på fjellet og sørover forbi Blakksjøen, forbi Østerhogna og ned mot Lisætra, Litlråsen og Bittermarka. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Sommerstid byr det samme området på vandringsstier, samt flotte fiskevann og jaktterreng. I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

Fine turmål i nærheten er Magnhildbrennskarven, Hundskampen og Svarthammaren. På vestsiden av dalen ligger flere kjente turmål, med bl.a. Kvitvorda rett vestover og

Skagsvola vest for Engersjøen. Kommunen byr også på to nasjonalparker og to naturreservater, der Femundsmarka Nasjonalpark er den største.

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

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

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

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i yttervegger av stavlaft og bindingsverk med laftede gavler, utvendig kledd med stående trekledning. Bygningen er fundamentert på støpt plate mot grunn med ringmurselementer. Garasjedelen er oppført på støpt plate mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Bod med utvendig tilkomst er oppført på bjelkelag med krypekjeller. Saltak av trekonstruksjoner med takåser av rundtømmer, tekket med torvtak. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggmester Sondre Lillebo AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Terrengforhold: Ikke tilfredsstillende terrengfall fra terrasse og bod med utvendig tilkomst, og at fall langs sørfasaden bør forlenges lengre unna fritidsboligen.

*Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Forhøyede fuktverdier i takutstikk mot sørvest, samt skader på nedløpsrør og manglende takstige til skorstein.

*Bad - Overflate vegger og himling: Innerdør i våtsone til dusj uten fremlagt dokumentasjon på utførelse.

*Bad - Overflate gulv: Påvist sprekk i dusjsonen, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv

etter regelverket på oppføringstidspunktet.

*Kjøkken: Manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør: Manglende spalte for synliggjøring av en eventuell lekkasje fra innebygget sistene, samt ikke påvist lufting av avløp.

*Ventilasjon: Manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.08.2024 av Byggmester Sondre Lillebo AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firma eiet av Egil Haugen (min ektemann) som døde i oktober 2020, og ergo er ikke nevnte firma operativt

Arbeid utført av: Flishaugen

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

Svar: Ja, kun av faglært

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 faglært

Beskrivelse: Det er de som har lagt opp alle støpsler, koblet lamper, satt inn sikringsboks og utført alt det elektriske

Arbeid utført av: Engerdal Elektro AS

Innhold

Fritidsboligen er på et plan med følgende innhold:

Entré, kjøkken, spisestue, stue, tre soverom, bad med vaskeromsnisje, garasje og teknisk rom. Utvendig bod i tilknytning til overbygd terrasse.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 2014.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

En del møbler og inventar kan medfølge etter nærmere avtale.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Parkering

God plass til parkering på gruset gårdsplass. En biloppstillingsplass i garasje.

Forsikringsselskap

Wintherberg

Polisenummer

100606316

Radonmåling

Det er ikke opplyst om noe radonmåling av fritidsboligen. Fritidsboligens byggeår tilsier at den skal være oppført med radonsperre mot grunnen.

Diverse

Feiling- og tilsyn ble sist utført den 26.08.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Da fritidsboligen var nyoppført i 2014, er det ikke foretatt el-kontroll. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med ved og strøm.

Massiv, steinlagt og lukket peis med Brunner peisinnsats i stue. Panelovner i stue, spisestue, garasje og på samtlige soverom. Elektrisk gulvvarme i entré, gang og på bad.

Energikarakter

D

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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 17 759

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2024 ca. kr 17 759,- I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon for fritidsbolig, årsabonnement på vann- og avløp. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, og er ikke med i de kommunale avgiftene da fritidsboligen ikke er blitt fakturert for dette i 2024. Ved varsel om feiing- og/eller tilsyn faktureres eier.

*Eiendomsskatt, kr. 6 174,-

*Renovasjon kategori 2, kr. 1 485,-

*Vann, årsabonnement hytter Østfjellet, kr. 5 050,-

*Vann, pris pr. kubikk vann pr. 2024, kr. 43,75,-

*Avløp, årsabonnement hytter Østfjellet, kr. 5 050,-

*Avløp, pris pr. kubikk pr. 2024, kr. 43,75,-

Det må påregnes høyere avgifter til vann- og avløp. Det foreligger ikke informasjon om kostnader knyttet til reelt forbruk av vann- og avløp, kun årsabonnementet.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Årlige kostnader pr. 2024 utover kommunale avgifter:

- Vegavgift, ca. kr. 1.700,-
- Frivillig avtale med Fjellservice Engerdal AS for brøyting av egen vei inn til hytta, kr. 2.750,- pr. år. Avtalen praktiseres ved at man bestiller brøyting via app.
- Frivillig medlemsskap i Engerdal Østfjell Hytteforening, kr 300,- pr. år. Økes til kr. 400,- pr. år fra 2025.

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

Velforening

Pliktig innbetaling av årlig vegavgift, og frivillig avtale vedrørende brøyting av egen vei inn til hytta. Frivillig medlemsskap i Engerdal Østfjell Hytteforening.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 74, festenummer 40 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dokumentnr: 1046448, tinglyst 03.12.2013: Festekontrakt

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 6 500

Gjelder fra dato: 11/10-2013

Tomteverdi: NOK 380 000

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ferdigattest av fritidsboligen datert 12.03.2015, samt foreligger fasadetegning av fritidsboligen.

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsboligen, datert 12.03.2015.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.03.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat veg med felles vedlikeholdsansvar i form av årlig innbetaling av serviceavgift.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes at reguleringsbestemmelser for område H3 Engerdal Østfjell, hvor eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel 2012-2026

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.000,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
21.08.2025

Velkommen!



En svært fin beliggenhet med vidstrakt utsikt som lett kan nytes fra flere rom eller ute på terrassen, og gode solforhold. Garasje, særdeles stor- og dels overbygd terrasse og jacuzzi gjør dette til et godt sted å oppholde seg!



Eiendommen har en fantastisk beliggenhet øverst i Engerdal Østfjell med panoramautsikt over både nærområdet med skogkledde åser, og velkjente fjelltopper.



Velkommen inn! Når du kommer inn i hytta møtes du av en fin og flislagt entré med varmekabler i gulv. Et flott, heltre entrémøbel fra Os Trekultur sørger for praktiske oppbevaringsmuligheter og en behagelig plass å sette seg ned.



Fra entréen er det adkomst inn til gangen som fører deg videre inn i hytta. Fra entréen er det også innvendig og svært praktisk tilkomst til den tilbygde garasjen.



Midt i hytta åpner det seg opp med kjøkken på den ene siden, og spisestuen på den andre siden. Store vindusflater på flere sider sørger for et godt innslipp av naturlig dagslys, i tillegg til at man kan nyte den flotte utsikten mens man inntar et måltid



Som i flere rom i hytta, er det i spisestuen også skråhimling, åser og downlights.





Kjøkkenet er fint innredet i en hesteskoform med hvite og profilerte fronter, finert benkeplate og integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger.



Innredningen sørger for god oppbevaringsplass og gode arbeidsflater, og fliser i benkeryggen sørger for enklere renhold.





Fra kjøkkenet og spisestuen er det åpen løsning inn til den åpne og luftige, men likevel lune stuen. Stuen har god plass til sittemøbler, og har gjennomgående og gode farge- og materialvalg som hytta forøvrig.



Stuen har store vindusflater mot nord- og vest, som byr på flott utsikt. Den overbygde terrassen som har adkomst fra stue, sørger for god værsjerming mot stuevindue i tillegg til at det skjermer godt mot direkte sollys.



Et trivelig og pent stuerom som virkelig innbyr til den rette hyttekosen!



I stuen står en helt unik, massiv og steinlagt peis med Brunner peisinsats. Legg merke til steinflisene foran peisen som er nedfelt i flukt med gulvet.



Med noen få steg er du ute på den store og dels overbygde terrassen på hele ca. 106 kvm! Hele terrassen er sammenhengende, og strekker seg helt fra inngangspartiet til baksiden av boden på hyttas' sørside.





Fritidsboligen har tre fine soverom, alle innredet med flotte heltremøbler som virkelig står i stil med øvrig fremtoning.



Soverommet er av god størrelse, og er innredet med en flott heltre seng fra Os Trekultur med praktisk oppbevaringsmøblemet, med innebygde skuffer under sengen, innfelte nattbordshyller, samt hylle over hodeenden.



Et flott sted å våkne opp!



Det andre soverommet er også innredet med en flott senge- og oppbevaringsløsning - også fra Os Trekultur. Denne sengen har også innebygde skuffer under sengen, som gir svært praktiske oppbevaringsmuligheter!

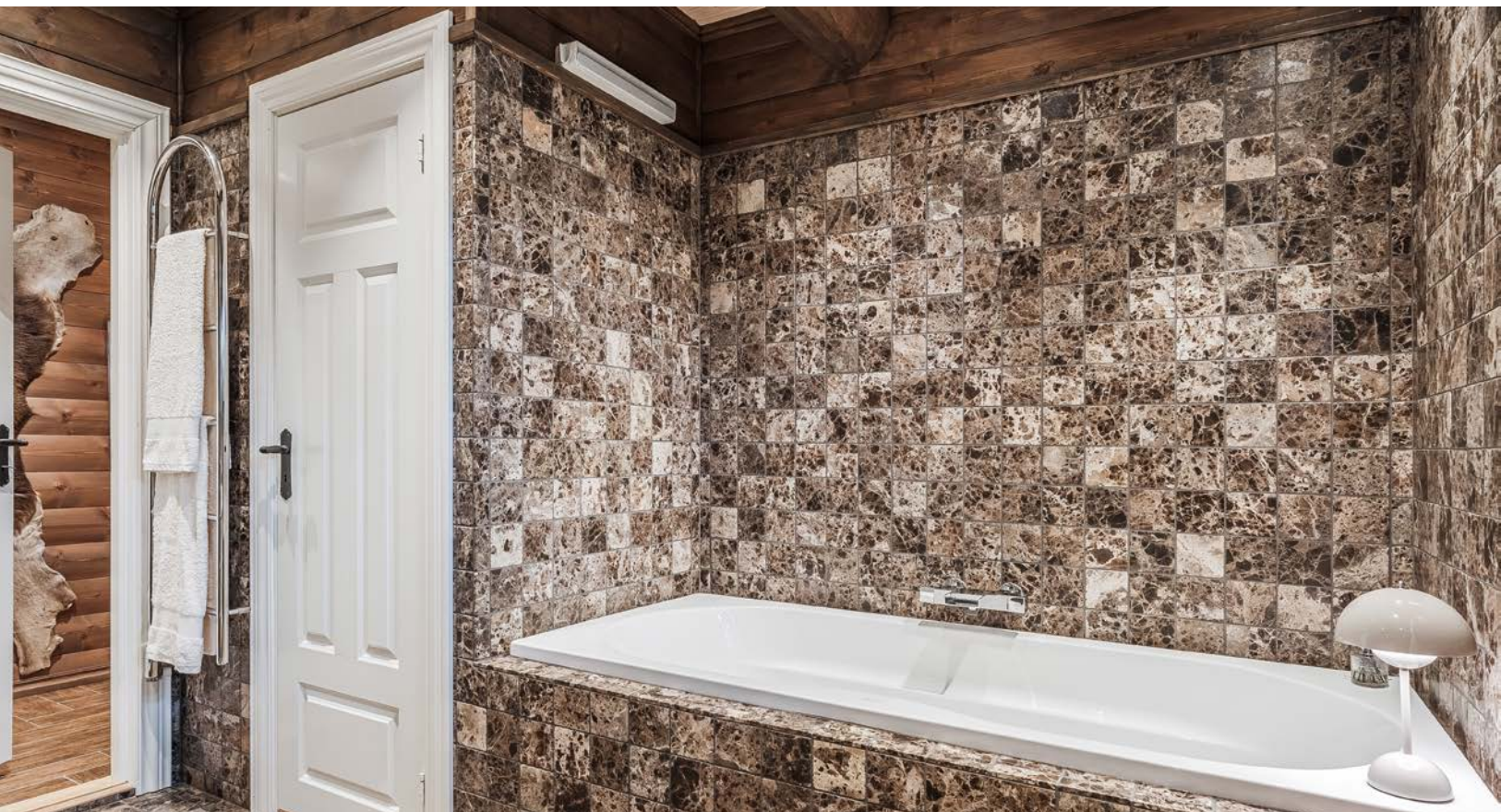


Det tredje soverommet er også innredet med møbler fra Os Trekultur. Her er det en flott familiekøye, med garderobeskap på begge i sider av sengen og innfelt nattbordshylle både i overkøye- og underkøye.





Fritidsboligen har et lekkert og romslig bad med innebygd badekar og avgrenset dusjnisse med glassbyggerstein og dusjdør i glass.



Fra badet er det egen dør inn til teknisk rom med fordelerskap for rør-i-rør system, vv-bereder, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.





Garasjen har en biloppstillingsplass og elektrisk portåpner. Rommet er ellers innredet med en praktisk innredning og kjølemuligheter som sørger for at man har svært god oppbevarings- og matlagingsplass.



Direkte adkomst inn til entréen i hytta via garasjen - enklere blir det ikke!



Rett utenfor terrassedøren ved stuen finner man uteboden, som har god plass til lagring av f.eks. utemøbler og ved. Praktisk å kunne gå tørrskodd for å hente ved.



Terrassen strekker seg godt ut på vestsiden og rundt boden, og gir flere gode møbleringsmuligheter.



Med flere overbygde soner kan man nyte det å sitte ute selv om regnet pøser ned.



Med en så romslig terrasse, er det nesten bare fantasien som setter grenser for hvordan man kan møblere.



Utsikten sett nordover mot Hovden og fjelltopper ved Femunden, sett fra terrassens vestside.



Fra eiendommen det også magisk utsikt mot de velkjente Sølentoppene.



På terrassen under tak står det en fin jacuzzi som medfølger. Et flott sted å nyte kveldstimene i solnedgang eller under stjernehimmel og nordlys!



Er du på jakt etter noe helt spesielt med en særdeles god utsikt og beliggenhet høyt oppe i terrenget, kan dette virkelig være eiendommen du ser etter!



Nydelige omgivelser, formidabel utsikt og fantastiske friluftsmuligheter rett utenfor døren er noe av det som denne eiendommen kan by på!







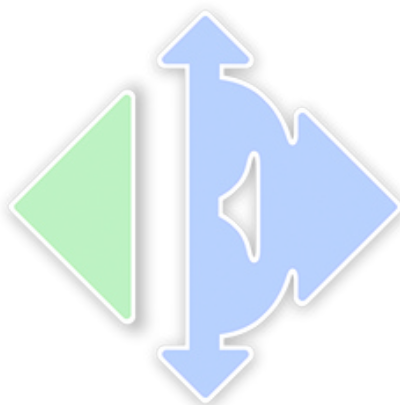
På sørsiden av hytta strekker terrassen seg rundt, slik at man kan sitte i solveggen i le for nordavinden.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
 Østfjellveien 565
 2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 20/08/2024

Knettmovengen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 14, Bnr: 74
Hjemmelshaver:	Hilde Haugen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	40
Andelsnr:	-
Tomt:	904 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Ikke opplyst om. Se tilleggsopplysninger.
Avløp:	Ikke opplyst om. Se tilleggsopplysninger.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.08.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hilde Haugen
Tilstede under befaringen:	Hilde Haugen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av fritidsbolig.
Tomten har gruset gårdsplass med plass for parkering.

Radon:

Det er ikke opplyst om noe radonmåling av fritidsboligen. Fritidsboligens byggeår tilsier at den skal være oppført med radonsperre mot grunnen.
Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er; Hilde Haugen.

Bortfester er; Terje Langfloen.

Årlig festeavgift for 2024 er 8 752,-.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på støpt plate mot grunn med ringmurselementer. Garasjedelen er oppført på støpt plate mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Bod med utvendig tilkomst er oppført på bjelkelag med krypekjeller.
Yttervegger av stavlaft og bindingsverk med laftede gavler, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner med takåser av rundtømmer, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i god stand og pent brukt med lite bruksslitasje.

Flere rom har plassbygde innredninger i heltre.

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 peis i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i stue, spisestue garasje og på alle soverom.

Elektrisk gulvvarme i entré, gang og på bad.

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

Romhøyde:

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

Ca. 2150 mm - 2500 mm i fritidsboligen oppholdsrom.

Ca. 2450 mm - 2860 mm i garasje.

Ca. 1580 mm - 2170 mm i bod med utvendig tilkomst.

Variierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

2 mm avvik i entré.

2 mm avvik i gang.

3 mm avvik i soverom mot sørvest.

4 mm avvik i soverom mot sørøst.

1 mm avvik i soverom mot nord.

4 mm avvik i spisestue.

5 mm avvik i stue.

2 mm avvik i kjøkken.

Garasje, teknisk rom og bod med utvendig tilkomst ble ikke kontrollert.

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

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Gulv mot grunn vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Ildstedet fremstår som i god stand.

Det ble fremlagt dokumentasjon på sist utføre tilsyn fra megler, datert den 26.08.2020. Det ble ikke registrert noen avvik ved dette tilsynet.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Hjemmelshaver har fremlagt kvittering på feiing og tilsyn/ kontroll av fyringsanlegget, datert den 26.11.2020.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarslere, samt ett brannslukningsapparat med pulver fra 2015.

- Merknader:

Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tegninger av fritidsboligen, datert den 18.09.2012.

- Bildedokumentasjon fra oppføring av fritidsboligen.

- Faktura for festeavgift, datert den 19.01.2024.

- Faktura for feiing og tilsyn/ kontroll av fyringsanlegget, datert den 26.11.2020.

Det er fremlagt fra megler:

- Festekontrakt, datert den 11.10.2013.

- Rapport fra brannforebygger, utskriftsdato 11.07.2024.

- Situasjonsskart med eiendomsgrenser.

- Fasadetegninger og plantegninger.

- Ferdigattest, datert den 12.03.2015.

- Reguleringsplankart.

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

Fliser i entré, gang, bad og teknisk rom. Betonggulv i garasje. Parkett på stue, kjøkken, spisestue og soverom. Impregnerte bord i bod med utvendig tilkomst.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje. Enkelte mindre riper og hakk forekommer.

Det ble ved stikkprøver ikke påvist bom/ hulrom under fliser.

Enkelte områder med parkett har noe knirk.

Vegger:

Fliser på bad. Trefiberplater i garasje. Trepanel på øvrige veggoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje. Enkelte mindre riper og hakk forekommer.

Himling:

Himling av trepanel i alle rom. Bod med utvendig tilkomst har ikke innvendig himling.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand. Det ble ikke påvist noe skader av betydning.

Innerdører:

Innerdører med formpressede dørblad.

- Merknader:

Innerdørene fungerte fint på befaringsdagen. Enkelte bruksmerker på overflater forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Inntilbygget garasje:**

Garasjen har tilkomst via entré og har innredning med skap og benkeplate.

- Leddport med elektronisk portåpner.

- Sikringsskap.

Merknader:

Garasjen har noen gjenstående arbeider som utføring og lister rundt vinduer, og andre mindre komplettering.

Bad:

Veggmontert innredning med skap og skuffer. Stor servant med doble blande batterier.

- Avgrenset dusjnische med glassbyggerstein og dusjdør i glass.

- Innebygget badekar.

- Veggmontert toalett.

- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand, med liten bruksslitasje.

Listverk ved innerdør har noe merker etter fukt påkjenninger.

Teknisk rom:

Teknisk rom er tilgjengelig via bad.

- Fordelerskap for rør-i-rør system.

- Varmtvannsbereider.

- Stoppekran for forbruksvann.

- Sluk i gulv med påvist membran under klemring.

- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Rommet var fullt og overflater var ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er ikke kontrollert om gulvet har fall mot sluk.

Bod med utvendig tilkomst:

Bod brukt til lagring av ved og utstyr.

Merknader:

Rommet har uisolert gulv og himling.

Det er enkelte gjenstående arbeider som listverk rundt døren.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 2015- Utvidet terrasse med ca. 29 m² mot sør og vest.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	134 m²	5 m²		106 m²	105 m²	34 m²
SUM BYGNING	134 m²	5 m²		106 m²	105 m²	34 m²
SUM BRA	139 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, garasje, tre soverom, stue, kjøkken, spisestue, bad og teknisk rom.

BRA-e:

Bod med utvendig tilkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Deler av arealet i bod med utvendig tilkomst var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Det er blitt trukket fra ca. 2 m² fra bruksarealet.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har ingen frittstående garasje/ uthus.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

20/08/2024



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av støpt plate mot grunn, med ringmurselementer. Støpt plate med ringmur av lettklinkerblokker på garasjedelen.

Vanger av betong og krypekjeller under bod med utvendig tilkomst.

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

Det ble ikke påvist noe riss/ sprekker i ringmur.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

TG 1 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.

Krypekjeller under bod med utvendig tilkomst.

Inspisert fra yttervegg.

Merknader: Krypekjelleren opplevdes som tørr og godt ventilert på befaringsdagen.

Krypekjelleren hadde ikke noe påvist fuktsperre mot grunnen. Fuktsperre mot grunnen vurderes å være unødvendig da gulvet i boden er utført som spaltegulv med impregnerte gulvbord.

Dersom bodens bruk skal endres og gulvet isoleres, må det gjøres tiltak i krypekjelleren for å begrense fuktpåkjenninger fra grunnen.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold ble visuelt kontrollert.

Merknader: Det er stort sett tilstrekkelig fall fra grunnmuren til fritidsboligen. Fall fra grunnmur langs sørfasaden bør forlenges noe.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra terrasse og bod med utvendig tilkomst mot sørvest. Her bør fallet fra konstruksjonene utbedres.

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 mot sørvest. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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.

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

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

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

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

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

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

Overflater har noe vedlikeholdsbehov.

Det ble påvist enkelte kledningsbord med noe sprekkdannelse.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2013.

Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass, fra 2013.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass, fra 2013.

Ytterdør mellom garasje og entré i tett utførelse.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduene var i god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater.

Fritidsboligen har store vinduer som er plassert under 800 mm fra gulv. Vinduer som er plassert under 800 mm fra gulv har krav til sikkerhetsglass. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at vinduene har det.

Ytterdører:

Ytterdører og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i overkant. Vinduer og ytterdører er plassert under takutstikk og er lite utsatt for nedbør og fukt.

Vinduer på gavl mot øst er mer utsatt for nedbør, og det bør her monteres beslag over vinduene.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

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

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

TG 2 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekingen)

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

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

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

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

Merknader: Taktekking og skorstein over tak:

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på om at tettesjikt under taktekingen er godkjent for torvtak.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer inne i fritidsboligen på befaringstidspunktet.

Detaljer ved gjennomføring av skorstein og overgang mellom tak og vegg, er skjult under taktekingen, og lar seg ikke kontrollere.

Ved stikkprøver ble det påvist forhøyede fuktverdier i taktro i takutstikk mot sørvest. Fukten kommer sannsynligvis fra utettheter mellom takfotbeslag og tettesjikt. Denne overgangen bør tettes med godkjent fugemasse.

Torvtaket har noe vedlikeholdsbehov i form av påfyll av torv på mønet. På befaringsdagen var tettesjiktet synlig gjennom torvtaket. Tykkelsen på torvtaket bør være ca. 150 mm.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Påvist enkelte frostsprengte nedløpsrør.

Det kunne ikke påvises noe takstige til skorstein.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke noe tilgjengelig loftskonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse på ca. 106 m², hvorav ca. 47 m² er overbygget med tak.

Terrassen er oppført i impregnert treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord. Understøttet av vanger i betong og punkter av lettklinkerblokker.

Merknader: Terrassen fremstår som i normalt god stand, med noe vedlikeholdsbehov på overflater. Enkelte rekkverksbord har sprekkdannelse og behov for vedlikehold.

Deler av terrassen mot nordvest har en høydeforskjell på over 500 mm, og har dermed krav til høyere rekkverk etter dagens krav. Det anbefales at terrenget bygges opp noe for å slippe å endre rekkverket.

7. Våtrom

7.1 Bad**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

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

I våtsonen til dusjen er det plassert en innerdør uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved innerdør i våtsone er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsone bak fliser og belaste veggkonstruksjonen. Løsning av innerdør og gjennomføring i våtsone skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. Våtrommet ser ut til å fungere, ved dusjing i dusjnise med glassvegg. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjnisen erstattes med annen åpen dusjløsning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: Overflaten fremstår som stort sett i god stand.

I dusjsone ble det påvist en sprekke mellom flere fliser langs veggen. Sprekker i fliser kan være tegn på fuktskader eller bevegelser i gulvet. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse for å bedre kunne vurdere skaden.

Fall på gulvet tilfredsstiller ikke kravene på oppføringstidspunktet. Det ble påvist fall mot sluk i dusjsone, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet.
 Vannsøl som kommer på gulvet utenfor dusjsone vil ikke føres til sluk.
 Rommet er avgrenset med en oppkant ved innerdør som gjør at en eventuell større lekkasje ikke vil trenge ut i gang eller inn på teknisk rom.
 Hjemmelshaver opplyser at våtrommet fungerer fint med dette avviket.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.
 Våtrommet har sluk under badekar, under servant og i dusjnise.

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

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

Det er fremlagt noen bilder fra da våtrommet var under oppføring. Bildene viser membran på gulv og vegg i dusjonen. Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtromsarbeidene fra utførende entreprenør, dette anbefales fremskaffet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og finert benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med kullfilter og avkast over overskapet.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre bruksmerker.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Det ble ikke påvist lekkasjefølger for oppvaskmaskin. Lekkasjefølger anbefales montert.

Ventilator over platetopp fører ikke avtrekksluften ut av bygget, men benytter seg av kullfilter (omluft). Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør:
 Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på teknisk rom.
 Stoppekransen er plassert i fordelerskap for rør-i-rør system i teknisk rom.

Avløpsrør:
 Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:
 Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Stoppekransen er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
 Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på teknisk rom via siklemikk i vegg.
 Det ble ikke påvist tetting i mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Dette anbefales utbedret.

Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.
 Stoppekransen er ikke merket.

Avløpsrør:
 Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
 Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak.
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

Innebygget sisterner:
 Innebygget sisterner på bad.
 Det ble ikke påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner.
 Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av innebygget sisterner.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.
 Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:**TG 2 10.5 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via lufteventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på bad.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull da mekanisk avtrekk fra kjøkken ikke fører avtrekksluften ut av bygget.

Det anbefales at mekanisk avtrekk fra kjøkken blir ført ut av bygget.

Det anbefales at avtrekk fra bad er i drift hele tiden og at ventiler er åpne da personer oppholder seg i fritidsboligen, for å øke ventilasjonen.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i garasje.

Ledningsnett med skjult anlegg.

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

Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring. Det kan se ut til at de ligger i Boligmappa.no, men de er ikke kontrollert.

På soverom mot sørøst er det en koblingsboks som mangler dekklokk. Dette anbefales utbedret.

Elsikkerhet Norge AS opplyser at det ikke har vært noe tilsyn på anlegget.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig installatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 07.08.2024.

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver. Planløsningen i fritidsboligen stemmer overens med dagens bruk. Terrasse er utvidet mot sør og vest etter ferdigstillelse, og er ikke med på tegningen.

Opplysninger om forsikringsforhold og festeavgift er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver har fremlagt et dokument fra Engerdal kommune angående utvendig vann- og avløpstilknytning. I dokumentet fremkommer det at kommunen ikke har fått melding om at eiendommen er tilknyttet vann og avløp, og eier har dermed ikke blitt belastet for vann- og avløpsgebyr.

Det anbefales at det avklares med kommunen angående tilknytning av vann og avløp og eventuelle gebyrer gjøres rede for.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall fra terrasse og bod med utvendig tilkomst, og at fall langs sørfasaden bør forlenges lengre unna fritidsboligen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i takutstikk mot sørvest, samt skader på nedløpsrør og manglende takstige til skorstein.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsone til dusj uten fremlagt dokumentasjon på utførelse.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av påvist sprekk i dusjsonen, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv etter regelverket på oppføringstidspunktet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk ført ut av bygget. Øvrig kjøkkeninnredning vurderes til TG1.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte for synliggjøring av en eventuell lekkasje fra innebygget sistene, samt ikke påvist lufting av avløp.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



1.3 Terrengforhold

TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende terrengfall fra terrasse og bod med utvendig tilkomst, og at fall langs sørfasaden bør forlenges lengre unna fritidsboligen.



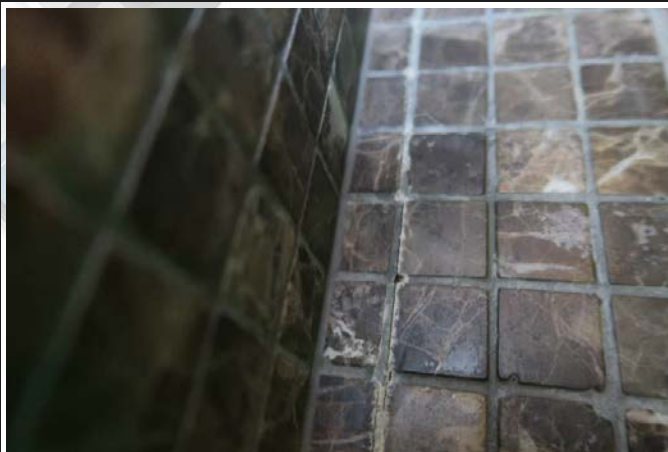
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i takutstikk mot sørvest, samt skader på nedløpsrør og manglende takstige til skorstein.



7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av innerdør i våtsone til dusj uten fremlagt dokumentasjon på utførelse.



7.1.2 Bad Overflate gulv

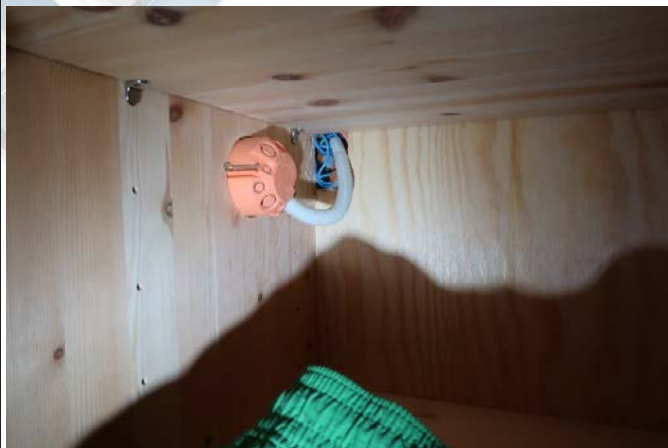
TG2 settes på bakgrunn av påvist sprekk i dusjsonen, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv etter regelverket på oppføringstidspunktet.



10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte for synliggjøring av en eventuell lekkasje fra innebygget sistene, samt ikke påvist lufting av avløp.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser koblingsboks i vegg uten dekklokk.

Bilde er tatt på soverom mot sørøst fra inne i skapet.



Eksempel på manglende kompletteringer rundt ytterdør til bod med utvendig tilkomst.



Eksempel på vedlikeholdsbehov på torvtaket.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240292	

Selger 1 navn
Hilde Haugen

Gateadresse	
Østfjellveien 565	

Poststed	Postnr
ENGEDAL	2440

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211240292

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Firma eiet av Egil Haugen (min ektemann) som døde i oktober 2020, og ergo er ikke nevnte firma operativt
Arbeid utført av	Flishaugen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	x
Arbeid utført av	x

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er de som har lagt opp alle støpsler, koblet lamper, satt inn sikringsboks og utført alt det elektriske
Arbeid utført av	Engerdal Elektro AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1211240292

Tilleggskommentar

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 forsikringskostnader 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: 1211240292

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Haugen	630d127c28f6334b20fbbaa 25a93128e1181ed3d	19.08.2024 08:31:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240292

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

Returneres til:

Engerdal Østfjell AS, 2440 Engerdal
Org.nr.: 982 792 673

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
0434	Engerdal				
	Østfjellveien 78	14	74	40	
Beskaffenhet		Hva skal grunnen brukes til?			
☐ 1 Bebygg	☒ 2 Ubebyggd	☐ Bolig- eiendom	☒ Fritids- eiendom	☐ Forretn./ kontor	☐ Industri
				☐ Land- bruk	☐ K Off. vei
					☐ A Annet

2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer ²⁾)	Navn		Ideel andel
220575 [REDACTED]	Terje Langfloen		1/1

3. Til			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer ²⁾)	Navn		Ideel andel
170364 [REDACTED]	Hilde Haugen		1/2
080762 [REDACTED]	Egil Haugen		1/2

4. Festeavgift pr. år	
Kr. 6.500,00	

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato

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

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tomteverdi 380.000,- N.kr. Vedtatt 13. september 2004 av styret i Engerdal Utmarkslag.



Doknr: 1046448 Tinglyst: 03.12.2013

Doknr: 1046448 Tinglyst: 03.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift i.h.t. brnte festeloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettssiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

SF0213 Elektronisk utgave

Side 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakter i samsvar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 3-1 fra oppmålingsmyndighetene	Datert	Hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 0 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelsene i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. Tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under tell 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort. c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festesavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Engerdal Østfjell AS, 2440 Engerdal (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Etter gjeldende vedtekter og rettigheter som følger hytteområdet Engerdal Østfjell pr. 11. oktober 2013		

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

9. Underskrifter	
Sted, dato Engerdal 11. oktober 2013	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Etter fullmakt fra eier
	Sven Ekeland
Sted, dato Engerdal 11. oktober 2013	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Hilde Haugen
	Egil Haugen

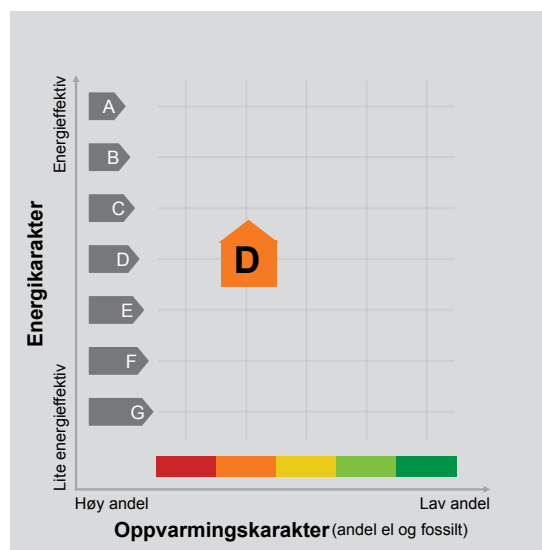
SF0213 Elektronisk utgave

Festekontrakt

Side 2 av 2

ENERGIATTEST

Adresse	Østfjellveien 565
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	40
Bygningsnummer	300401727
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13766
Dato	22.08.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Østfjellveien 565

Høyde over havet

838 m



Offentlig transport

Engerdalstunet Linje 150	10 min 5.6 km
Engerdal sentrum Linje 150	11 min 6.1 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 45 min
Hamar	2 t 13 min
Oslo	3 t 25 min
Trondheim	4 t 5 min

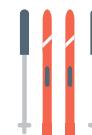
Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	11 min
Futveien	25 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 334 m



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrek i anlegget: 1

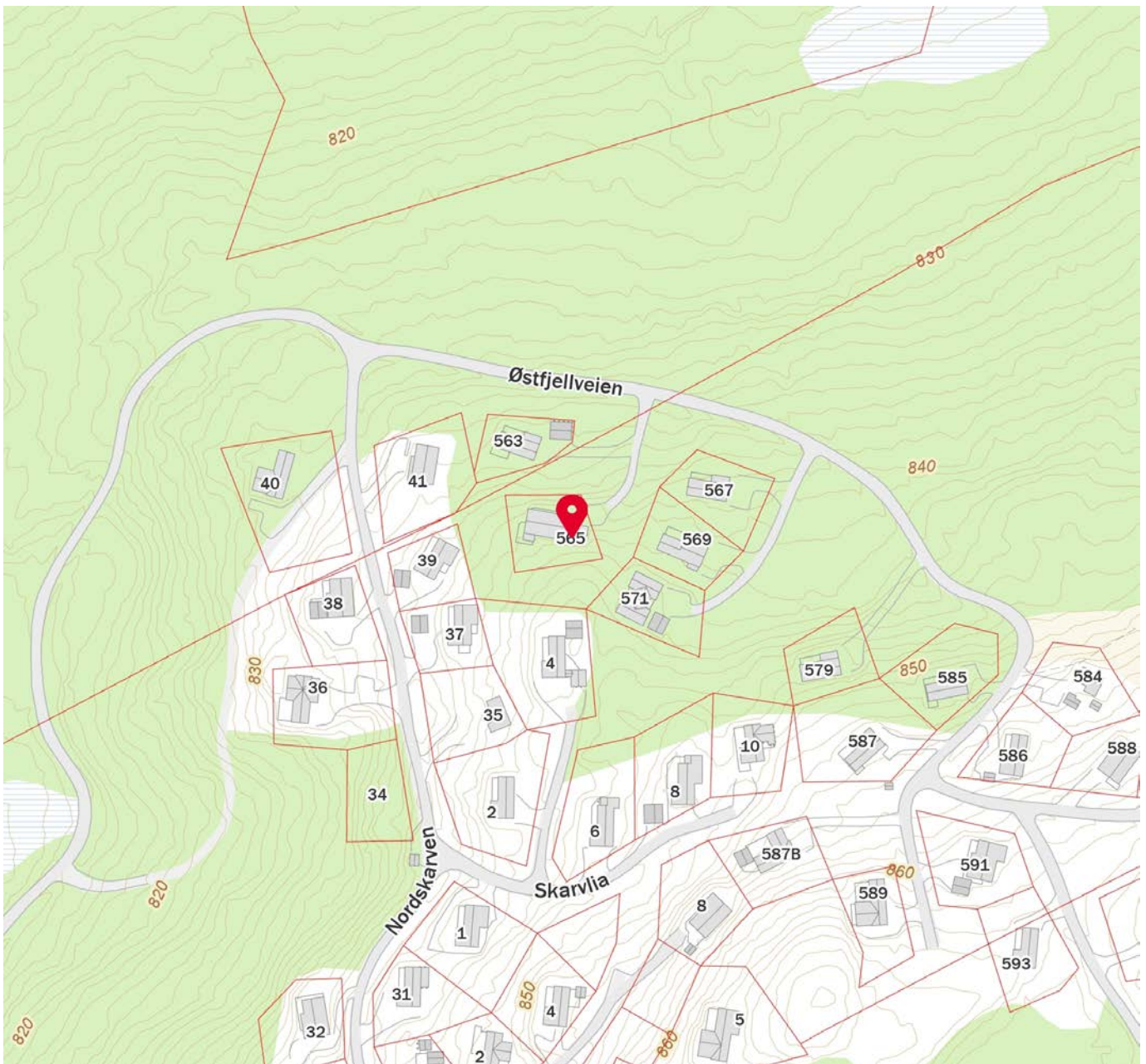
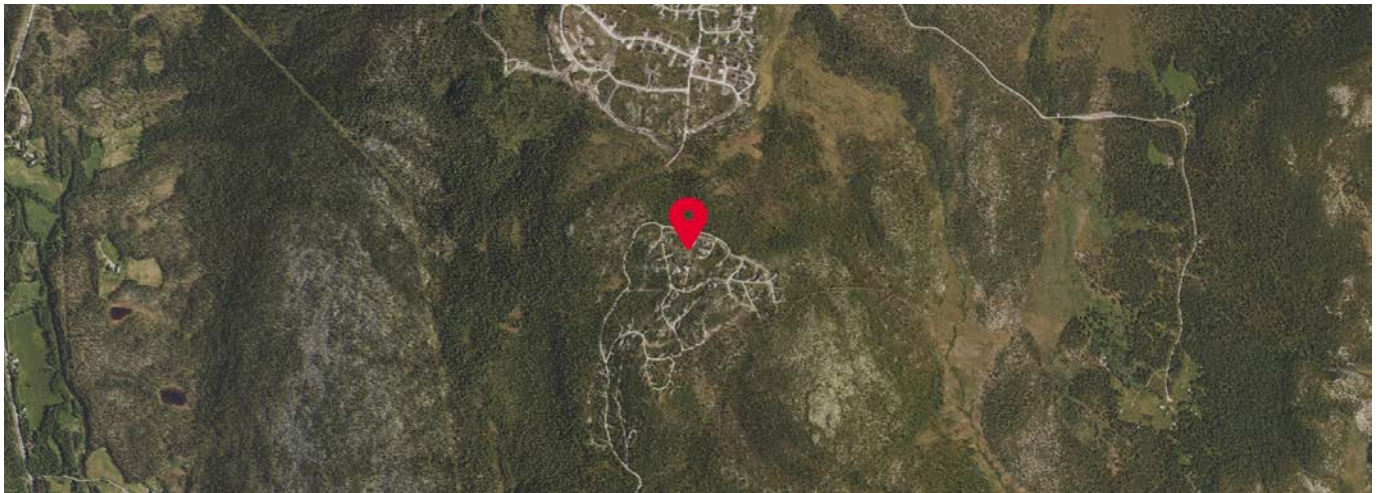


Sport

Engerdal fotballbane Fotball	12 min 7.5 km
Engerdalssetra fotballbane Fotball	17 min 13.2 km

Dagligvare

Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord	11 min 6.1 km
Nærbutikken Engerdal	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Østfjellveien 565
2440 ENGERDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre