

A dark wooden cabin with a large deck. On the deck, there are wicker chairs and a fire pit with a fire. A heart-shaped decoration hangs on the wall. The cabin is surrounded by trees and a clear blue sky.

aktiv.

Bergknausen 5, 2440 ENGERDAL

**Svært innholdsrik og pen hytte med hele 4 sov og 2 bad. Anneks, boder og garasje. 71 kvm terrasse med storslagen utsikt!**



Eiendomsmegler

## Åste Christine Gjermunds

**Mobil** 941 78 482

**E-post** aste.gjermunds@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 563 740,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 4 232,-  
**Selger:** Linda Enger Olsen  
Live Enger  
Pål Enger

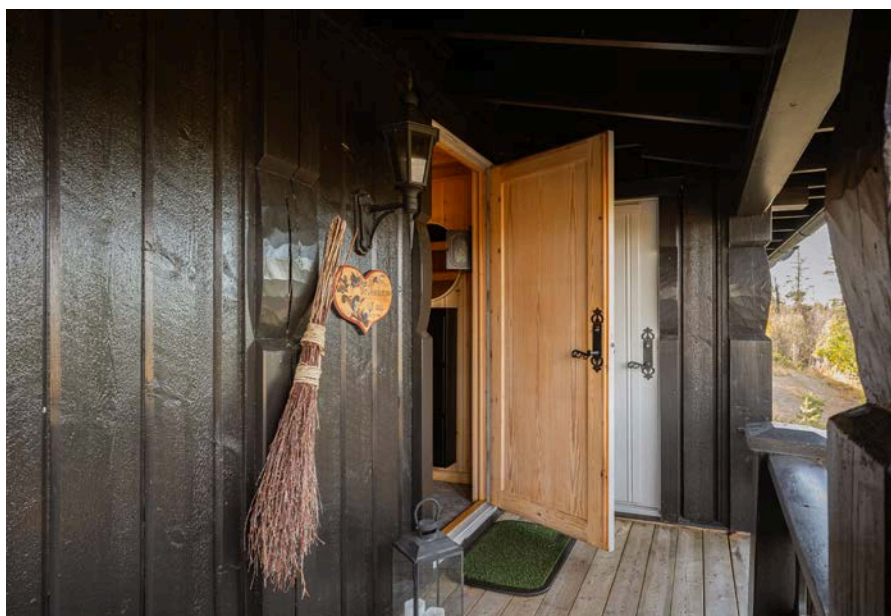
**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 92/133 kvm  
**Tomtstr.:** 1130.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 83  
**Oppdragsnr.:** 1211240409

# Din nye fritidsbolig?

Velkommen til vakre Engerdal, Engerdal Østfjell og Bergknausen 5!

En innholdsrik fritidsbolig beliggende på en flott tomt, ca. 826 moh med formidabel utsikt. Hytta som ble oppført i 2002 består bl.a. av hele 4 soverom og 2 bad, og har en dels overbygd terrasse mot vest som med sitt romslige areal har flere møbleringsmuligheter både under tak- og under åpen himmel. Terrassen byr på fine solforhold og majestetisk utsikt mot nærområdet, og mektige og velkjente fjellområder. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til fantastiske helårs' tur- og friluftsmuligheter, og med skiløypa som nærmeste nabo har man et unikt og velutviklet løypenett som passerer like ved.

Med mange soveplasser, 2 bad, flere boder og godt med boltreplass er dette en unik hytte for storfamilien eller for gjester!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	79
Budskjema .....	96



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 133 m<sup>2</sup>

TBA: 71 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, bad og badstue.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> To tilbygde boder med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 71 m<sup>2</sup> Svært romslig og dels overbygd terrasse hovedsaklig vendt mot vest. I tillegg en veranda på sørsiden av fritidsboligen.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Anneks bestående av byggemeldt soverom og bad.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 16 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i anneks er derfor oppmålt som BRA-e.

### Tomtetype

Festet



**Tomtestørrelse**

1130.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er festet. Tomten ligger fint, skjermet til på ca. 826 moh i sørvest-hellende terreng, med en flott utsikt over nærområdene, fjellene på vestsiden av dalen og Sølen. Tomten har gruset innkjøring og er opparbeidet med naturtomt med noen barrær.

Grunneier er Karoline Elisabeth Lynne og Lars Even Lynne. Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning. Bortfester opplyser at evt. forkjøpsrett ikke vil bli benyttet. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur/tjenester fra bortfester.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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 4 232

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 12.11.2001.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

**Festekontrakt datert**

12.11.2001.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en svært fin, skjermet og sørvest-vendt beliggenhet i Engerdal Østfjell, ca. 826 moh. Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, kun ca. 5 km opp fra Engerdal sentrum og med snaufjellet en kort gåtur unna. Skiløypene som ligger kun et steinkast fra eiendommen, går gjennom hyttefeltet og tar deg med opp på snaufjellet eller i skogen. Løypene strekker seg bl.a. rundt Magnhildbrennskarven og nordover mot Hovden, samt inn på fjellet og sørover forbi Blakksjøen, forbi Østerhogna og ned mot Lisætra, Litlrøåsen og Bittermarka. Her har du milevis med fantastiske skiløyper som tar deg både gjennom variert skogsterreng og opp på fjellet! Sommerstid byr det samme området på vandringsstier, samt flotte fiskevann og jaktterreng. I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et

fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

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

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

Kommunen 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**

E&K Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført på gunnmurstriper av betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner (stavlaft). Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og koblede glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\*Drenering: Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot bygningen og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Forholdet kan øke fuktbelastningen på fritidsboligen. Med bakgrunn i at fritidsboligen har åpen

fundamentering av betong så vurderes risikoen som lav, og at det ikke er behov for å igangsette fysiske tiltak. Forholdet bør imidlertid holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes dersom det blir nødvendig.

\*Balkong, terrasse, platting: Det registreres synlige skjevheter i konstruksjonen. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.

\*Balkong, terrasse, platting med svalgang: Det registreres stedvis påbegynt råte i enkelte rekkverksstolper. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.

\*Vinduer og dører: Værslitte vinduer og dører med stedvis avflasket maling.

\*Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at det registreres stedvis stor avstand mellom rennekroker.

\*Etasjeskille og gulv på grunn: Til informasjon: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er under 10mm og totalt avvik er under 15 mm pr. rom. TG2: Det registreres knirk i gulv ved trinn mellom spisestue og stue. Knirk i gulv er ikke uvanlig, eksakt årsak er ikke kjent, men erfaringsmessig skyldes knirk ofte mangelfull innfesting av gulv mot bjelkelag/undergulv.

\*Avløpsrør: Til informasjon: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG2: Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere.

\*Elektrisk: Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det registreres en kabel med manglende dobbel isolering ved avtrekksvifte på bad.

\*Varmtvannsbereder: Fritidsbolig: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

\*Varmtvannsbereder: Anneks: Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil eventuelt vann fra en lekkasje kunne renne ut gjennom dør. Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

\*Våtrom: Fritidsbolig Oppsummering av overflater: TG2: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjssjonen.

\*Våtrom: Anneks Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

\*Øvrig: Anneks (Oppført i 2003): Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det registreres påbegynnende råteskade i en utvendig søyle under takutstikk.

\*Øvrig: Garasje (Oppført i 2003): Det registreres flere løse steinheller på veggflater.

\*Øvrig: Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen. Fritidsboligen har åpen fundamentering som tillater fri luftgjennomstrømning under bygget, dette reduserer risikoen for at radon kan samles opp og trenge inn. Det kan likevel være unntak i enkelte spesielle tilfeller og DSA anbefaler på generelt grunnlag at



det utføres radonmåling

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

\*Yttervegger: TG2: Kledningen er ikke luftet, forholdet kan forkorte kledningens levetid.

Det ble ikke observert åpenbare negative forhold tilknyttet manglende lufting av kledning og det presiseres at løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet. TG3: Det registreres råteskader i enkelte lafteknuter og en søyle på sørøstre del av bygningen.

Anbefalte tiltak: TG2: Forholdet anbefales å holdes under jevnlig oppsyn. TG3:

Utbedring av påviste råteskader må påregnes. For å avdekke eksakt tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon i områder med påvist skade. Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\*Taktekking: Det registreres revner i torvtaket, stedvis forskjøvet platon og revner i takpapp på en mønetopp. Forholdet kan gi en vesentlig forkortelse av resterende levetid på taktekkningen som er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser og utbedring av ovennevnte punkter bør påregnes. Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser utført av fagperson med inngående kompetanse på torvtak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\*Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen takstige. Tak med helling utover skal ha takstige/takrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning.

Midt-Hedmark brann- og redningsvesen har ikke gitt unntak for torvtak i sine sikkerhetskrav. Anbefalte tiltak: Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier må påregnes. Utbedringskostnader: Under 10 000

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.10.2024 av E&K Takst AS v/Jonas Eikeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Påpekte forhold vedrørende lafteknuter og søyle er utbedret på følgende måte: De råtne delene i bunnsvillene / lafteknutene er skiftet ut med nytt virke.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Da eiendommen selges ved fullmektig uten kjennskap til eiendommen, er egenerklæringsskjemaet ikke utfyllt. Det er i egenerklæringen bemerket følgende:

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger bruksrett som det er iverksatt slettemelding på. Bruksretten vil bli slettet før overtakelse.

### **Innhold**

Fritidsboligen er på et plan med følgende innhold: Entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, tre soverom, bad og badstue. En bod med utvendig adkomst i til overbygd inngangsparti, og en bod med utvendig adkomst på gavlvegg mot nord.

Annekset er på et plan med følgende innhold: Et soverom/oppholdsrom og bad. En bod med utvendig adkomst.

Garasje: Et garasjerom.

### **Standard**

Fritidsbolig - Byggeår: 2002.

Anneks - Byggeår 2003.

Garasje - Byggeår 2004.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Fritidsboligen selges med de møbler og inventar som står der ved besiktigelse, med unntak av enkelt personlige gjenstander som service, pyntegjenstander etc. Bålpanne, grill og utemøbler medfølger.

### **Hvitevarer**

Samtlige hvitevarer medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Hytta er jevnlig vedlikeholdt og påkostet.

### **Parkering**

Plass for parkering på gruset gårdsplass. En biloppstillingsplass i garasje.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

7726830

### **Diverse**

Påpekte forhold i tilstandsrapport vedrørende råte i lafteknuter og søyle er utbedret på følgende måte: De råtne delene i bunnsvillene / lafteknutene er skiftet ut med nytt virke.

Det vil ikke bli utført ytterligere rydding eller rengjøring av fritidsboligen eller øvrige tilleggsbygninger før overtakelse, da møbler og en del inventar som finnes i de respektive bygningene medfølger.

Det foreligger ikke opplysninger om utført feiing- og tilsyn. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

I følge Elvia som er netteier, er det ikke foretatt el-kontroll. Det er ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Kontroll av el-anlegget må forventes.

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

## Energi

### Oppvarming

Hytta varmes opp med ved og strøm.

Fritidsbolig: Varmekabler i gulv i entré og på bad. Luft-luft varmepumpe på stue.

Natursteinsbelagt peis med innsats på stue. Panelovner i flere rom.

Anneks: Varmekabler i gulv på bad. Panelovn.

### Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt følgende strømforbruk de siste årene:

2022: 11 141 kWh

2023: 11 210 kWh

2024: 9 118 kWh (pr. 30.09.2024)

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 979



## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør i følge mottatte opplysninger fra kommunens ca. kr 20 979,- i 2024.

I disse inngår renovasjon for fritidsbolig, årsabonnement på vann, årsabonnement på avløp, vann etter måler, avløp etter måler og eiendomsskatt. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, og er ikke med i de kommunale avgiftene da eiendommen ikke er blitt varslet om besøk for feiing/tilsyn i 2024. Ved varsel om feiing- og/eller tilsyn faktureres eier. Gebyr for dette er pr. 2024 kr. 1 494,-

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst for 2024:

- \* Renovasjon fritidsbolig: Kr 1 485,-
- \* Vann, årsabonnement: Kr 5 050,-
- \* Vann etter måler, fratrukket á konto: Kr 1 690,-
- \* Avløp, årsabonnement: Kr 5 050,-
- \* Avløp etter måler, fratrukket á konto: Kr 1 690,-
- \* Eiendomsskatt: Kr 6 014,-

Det er registrert vannmåler på adressen. Evt. vannmålerleie er ikke oppsummert sammen med de øvrige kommunale avgiftene. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 905 431

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

Årlige kostnader pr. 2024 utover kommunale avgifter:

- Veiavgift, ca. kr. 1.700,-
- Frivillig medlemskap i Engerdal Østfjell Hytteforening, kr 300,- pr. år. Økes til kr. 400,- pr. år fra 2025.
- 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.

Utover dette, samt under punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og evt. 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 medlemskap i Engerdal Østfjell Hytteforening.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vekstra Engerdal SA

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 83, festenummer 9 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: 5066, tinglyst 18.12.2001: Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 2 800. Pant for forfalt festeavgift, med flere bestemmelser.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 669086, tinglyst 10.09.2009: Bruksrett. Gjelder feste. Rettighetshaver: Enger Bjørn.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbolig i 2002, anneks i 2003 og for garasje i 2005.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av fritidsbolig, anneks og garasje. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Kontakt megler for kopi av dokumenter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.01.2002.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar i form av en årlig, pliktig innbetaling for vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende (HC1001) iht. Kommuneplanens arealdel 2012 - 2026, trådt i kraft 29.04.2014.

Kopi av plankart og gjeldende bestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel



dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

2 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

63 740 (Omkostninger totalt)

79 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 563 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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 deknings salg 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 salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers 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 21.750,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). 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**

04.10.2024





Dette er en svært innholdsrik og flott fritidseiendom med god plass for storfamilien eller gjester, med sine 4 soverom, 2 bad og svært romslige terrasse!











Hytta har en svært fin, skjermet og sørvest-vendt beliggenhet i Engerdal Østfjell ca. 826 moh, og byr på vidtrakt utsikt mot flotte nærområdet, og mektige og velkjente fjellområder.



Det overbygde inngangspartiet skjermer godt for vær og vind, og med den ene boden rett ved døren kan man gå tørrskodd ut for å hente f.eks. ved.





Velkommen inn! Entréen er romslig og har god plass til omklledning og oppbevaring av tøy og sko. Flislagte gulv med varmekabler bidrar til raskere tørking av sko etter en dag ute i marka eller på fjellet.





Hytta byr på flott utsyn omtrent uansett hvor du snur deg!





Vel inne i hytta møtes du av en åpen og lys gang med åpen adkomst inn til det sosiale allrommet. Gangen har tre soverom og bad med badstue på den ene siden, og spisestue, kjøkken og stue på den andre siden.







Et flott, åpent og koselig allrom som er pent etablert med flere soner.



Kjøkkenet og spisestuen er naturlig knyttet sammen, slik at man kan holde kontakten med venner- eller familien mens man lager mat.





Midt i hytta finner du kjøkkenet, som har heltre innredning med speilfronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass og romslige arbeidssoner. Hvitevarene medfølger.







Et hyggelig sted å nyte frokosten eller en bedre middag mens man nyter utsikten mot fjellene i vest!



Dagens spisebord har mulighet for 2 leggsplater og romslig plass til 10 stoler.





Selve stuen byr på god plass for sittegrupper og er innredet med en fin, natursteinsbelagt peis med innsats. Store vindusflater på flere sider sørger for godt innslipp av naturlig lys. Fra stuen er det utgang til den fine terrassen.



Stuen er utstyrt med en luft-luft varmepumpe som sørger for en jevn varme.









Er du glad i det gode livet på fjellet, kan dette virkelig være fritidseiendommen for deg!



Mot vest har man flott utsikt mot Kvitvorda, som er en av flere kjente topper i kommunen.









I selve hytta er det tre soverom, der hovedsoverommet er innredet med en dobbeltseng og et romslig garderobeskap. Hovedsoverommet har utgang til en egen, sørvendt veranda.







Det andre soverommet er innredet med en praktisk familiekøye og et romslig garderobeskap.



Det tredje soverommet er også innredet med en familiekøye og et garderobeskap. Totalt 8 sengeplasser på soverommene i selve hytta.













Hytta har et romslig bad med flislagte gulv med varmekabler i. Badet er utstyrt med dusjhjørne, heldekkende servant nedfelt i innredning, frittstående toalett og oppvaskmaskin som medfølger.





Innenfor badet ligger badstuen.





Annekset som ble satt opp i 2003, er bygd helt i tråd med selve fritidsboligen. Et flott tilleggsbygg, innredet med et kombinert stue- og soverom, i tillegg til et bad. Det perfekte gjestehuset, eller for de større barna. Annekset har også en egen bod.



Anneksets' sove-/oppholdsrom er innredet med en stor familiekøye og et praktisk garderobeskap. Panelovn på vegg sørger for at man kan ha en behagelig temperatur.





Badet i annekset har flislagte gulv med varmekabler, dusjnise, servant nedfelt i benkeskap og frittstående toalett.





Flotte utearealer som virkelig byr på utsikt i flere retninger i tillegg til å utnytte solgangen er noe som er ivaretatt her.







Fantastiske terrassearealer mot vest som med sitt romslige areal har flere møbleringsmuligheter både under tak- og under åpen himmel. Terrassen byr på fine solforhold og majestetisk utsikt! Grill, bålpanne og utemøbler medfølger.



Storslått utsikt mot de mektige Sølnefjellene som nesten kan ta pusten fra en!





Boden som ligger ved inngangsdøren er innredet, og huser bl.a. sikringskap. Et praktisk lagringsrom du lett kan nå i bare tøflene.





Boden på gavlveggen mot nord på selve fritidsboligen.





Nydelig utsikt mot en kveldssol som forsvinner ned i horisonten ved Sølen! Selgers eget bilde.



På sørsiden av hytta er det satt opp benker rundt en egnet bål plass. Selgers eget bilde.









Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg



# Bergknausen 5

## 2440 ENGERDAL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 99 m<sup>2</sup>

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

4

 **Supertakst**

GNR: 14 BNR: 83

Jonas Eikeland  
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no  
92482613

Bergknausen 5  
2440 Engerdal



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23579>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Yttervegger

##### Oppsummering

TG2: Kledningen er ikke lufttet, forholdet kan forkorte kledningens levetid. Det ble ikke observert åpenbare negative forhold tilknyttet manglende lufting av kledning og det presiseres at løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet.

TG3: Det registreres råteskader i enkelte lafteknuter og en søyle på sørøstre del av bygningen.

##### Anbefalte tiltak

TG2: Forholdet anbefales å holdes under jevnlig oppsyn.

TG3: Utbedring av påviste råteskader må påregnes. For å avdekke eksakt tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon i områder med påvist skade.

Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Taktekking

##### Oppsummering

Det registreres revner i torvtaket, stedvis forskjøvet platon og revner i takpapp på en mønetopp. Forholdet kan gi en vesentlig forkortelse av resterende levetid på taktekkingen som er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser og ubedring av ovennevnte punkter bør påregnes.

Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser utført av fagperson med inngående kompetanse på torvtak.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige. Tak med helling utover skal ha takstige/taktrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning. Midt-Hedmark brann- og redningsvesen har ikke gitt unntak for torvtak i sine sikkerhetskrav.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier må påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2



## Drenering

### Oppsummering

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot bygningen og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Forholdet kan øke fuktbelastningen på fritidsboligen. Med bakgrunn i at fritidsboligen har åpen fundamentering av betong så vurderes risikoen som lav, og at det ikke er behov for å igangsette fysiske tiltak. Forholdet bør imidlertid holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes dersom det blir nødvendig.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres synlige skjevheter i konstruksjonen. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.

### Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevheter og overflatebehandling anbefales.

---

## Balkong, terrasse, platting: med svalgang

### Oppsummering

Det registreres stedvis påbegynt råte i enkelte rekkverksstolper. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold og overflatebehandling bør påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Værslitte vinduer og dører med stedvis avflasket maling.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av vinduer og dører bør påregnes.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at det registreres stedvis stor avstand mellom rennekroker.

### Anbefalte tiltak

Oppretting av renner og etablering av flere rennekroker anbefales.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Til informasjon: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er under 10mm og totalt avvik er under 15 mm pr. rom.

TG2: Det registreres knirk i gulv ved trinn mellom spisestue og stue. Knirk i gulv er ikke uvanlig, eksakt årsak er ikke kjent, men erfaringsmessig skyldes knirk ofte mangelfull innfesting av gulv mot bjelkelag/undergulv.

### Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet bør holdes under oppsikt, slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved eventuell negativ utvikling.

---



## Avløpsrør

### Oppsummering

Til informasjon: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumentil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere.

### Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det registreres en kabel med manglende dobbel isolering ved avtrekksvifte på bad.

### Anbefalte tiltak

På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon og avvik på kabel ved avtrekksvifte så anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder: Fritidsbolig

### Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Etablering av automatisk vannstoppesystem anbefales.

---

## Varmtvannsbereder: Anneks

### Oppsummering

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil eventuelt vann fra en lekkasje kunne renne ut gjennom dør. Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Etablering av automatisk vannstopper anbefales.

---

## Våtrom: Fritidsbolig

### Oppsummering av overflater

TG2: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsjssjonen.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett og automatisk vannstopper for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Våtrom: Anneks

#### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det installeres automatisk vannstoppesystem for å begrense potensielle følgeskader som følge av en eventuell lekkasje.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Øvrig: Anneks (Oppført i 2003)

#### Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det registreres påbegynnende råteskade i en utvendig søyle under takutstikk.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelse og utbedring av råteskade bør påregnes.

### Øvrig: Garasje (Oppført i 2003)

#### Oppsummering

Det registreres flere løse steinheller på veggflater.

#### Anbefalte tiltak

Løse heller bør festes på nytt.

### Øvrig: Radon

#### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen. Fritidsboligen har åpen fundamentering som tillater fri luftgjennomstrømning under bygget, dette reduserer risikoen for at radon kan samles opp og trenge inn. Det kan likevel være unntak i enkelte spesielle tilfeller og DSA anbefaler på generelt grunnlag at det utføres radonmåling.

#### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Deler av grunnmursstriper er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av plassering av terrasser.

#### Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.



## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er loft over deler av fritidsboligen. Det er ingen adgang til loftet.

### Anbefalte tiltak

Etablering av inspeksjonsluke anbefales.

---

## Våtrom: Anneks

### Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

---

## Øvrig: Badstue

### Oppsummering

Badstueovn er ikke kontrollert/funksjonstestet på grunn av at dette krever spesialkompetanse

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.9.2024

Rapportdato  
4.10.2024

### Hjemmelshavere

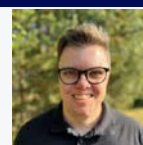
Navn: Linda Enger Olsen  
Navn: Live Enger  
Navn: Pål Enger

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja  
Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 03.10.2024.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland      Telefon: 92482613  
Firma: E&K Takst AS      Epost: jonas@ek-takst.no  
Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE



#### Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedring/undersøkelseskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bergknausen 5, 2440 Engerdal

Kommunenr:	3425	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	83	Festenr:	9
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	2002						
Boligtype:	Fritidsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Bergknausen 5 i Engerdal kommune.

Fritidsbolig ble oppført i 2002. Grunnmurstriper av betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner (stavlaft). Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og koblede glass.

#### TOMT

Festet naturtomt (1130 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, enkelte betongheller og terrasser på terreng.

#### PARKERING

Parkering i egen garasje.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat vannverk og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av: Entré, gang, bad, badstue, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue.



#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegg: Fliser, panel og laftet tømmer.  
Himling: Panel og synlige takåser.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Varmepumpe (luft-til-luft) og peisovn i stue.

#### VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrakningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Oppført ny terrasse mot sør-øst.	Nei
2003	Oppført garasje og annekse.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	99	92	7	0	71
Anneks	18	0	18	0	0
Garasje	16	0	16	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>133</b>	<b>92</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>71</b>

### Bygning: Fritidsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	99	92	7	0	71
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>99</b>	<b>92</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>71</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	99	92	7	Entré, gang, tre soverom, bad, badstue, spisestue, kjøkken og stue.	To boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>99</b>	<b>92</b>	<b>7</b>		

### Bygning: Anneks

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	18	0	18	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	18	15	3	Anneks med bad.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>3</b>		

### Bygning: Garasje



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	16	0	16	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	16	0	16		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>		

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i annekset er derfor oppmålt som BRA-e.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Bildet viser nedløpskjetting.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Terrengt rundt bygget har stedvis fall mot bygningen og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Forholdet kan øke fuktbelastningen på fritidsboligen. Med bakgrunn i at fritidsboligen har åpen fundamentering av betong så vurderes risikoen som lav, og at det ikke er behov for å igangsette fysiske tiltak. Forholdet bør imidlertid holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes dersom det blir nødvendig.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Bildet viser stripefundamenter.

Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-IU**

Deler av grunnmursstriper er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av plassering av terrasser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

### 6.3 Balkong, terrasse, platting





Terrassen har provisorisk fundamentering.



Sørvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra soverom til sørvendt terrasse på 10 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble oppført i 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	
<b>TG-2</b>	
Det registreres synlige skjevheter i konstruksjonen. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppretting av skjevheter og overflatebehandling anbefales.	

## 6.4 Balkong, terrasse, plating: med svalgang



Påbegynt råde i rekkverksstolpe.

Type	Terrasse
Vest og nordvendt terrasse og svalgang på 62 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	
TG-2	
Det registreres stedvis påbegynt råde i enkelte rekkverksstolper. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold og overflatebehandling bør påregnes.	

## 6.5 Vinduer og dører



Bilde av værslitt terrassedør fra soverom.

Beskrivelse	
Ytterdør og boddører i malt utførelse. Terrassedør og vinder med karmen av tre og koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
TG-2	
Værslitte vinduer og dører med stedvis avflasket maling.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling av vinduer og dører bør påregnes.	





Værslett vindu.

## 6.6 Yttervegger



Råte i søyle på sørvegg.

Type fasade	Tømmer, Stående kledning
Boligen har yttervegger i stavlaftskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er overflatebehandlet (ukjent eksakt årstall).	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

### Oppsummering av yttervegger

**TG-3**

TG2: Kledningen er ikke luftet, forholdet kan forkorte kledningens levetid. Det ble ikke observert åpenbare negative forhold tilknyttet manglende lufting av kledning og det presiseres at løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet.

TG3: Det registreres råteskader i enkelte lafteknuter og en søyle på sørøstre del av bygningen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Forholdet anbefales å holdes under jevnlig oppsyn.

TG3: Utbedring av påviste råteskader må påregnes. For å avdekke eksakt tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon i områder med påvist skade.

Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.



Råte i lafteknote på sørvegg.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-IU**

Det er loft over deler av fritidsboligen. Det er ingen adkomst til loftet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av inspeksjonsluke anbefales.

## 6.8 Renner og nedløp



Skjevheter i takrenne på østside. Avstand

Type

Metall

Takrenner av metall med nedløp langs kjettinger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

**TG-2**

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at det registreres stedvis stor avstand mellom rennekroker.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av renner og etablering av flere rennekroker anbefales.



## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Yttertak av saltakskonstruksjon.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Takteking



Revnet torv.

Type teking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres revner i torvtaket, stedvis forskjøvet platon og revner i takpapp på en mønetopp. Forholdet kan gi en vesentlig forkortelse av resterende levetid på taktekingen som er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser og ubedring av ovennevnte punkter bør påregnes.	
Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser utført av fagperson med inngående kompetanse på torvtak.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>



Synlig platon som følge av at torv har sklidd unna.



Revne i takpapp på møne.

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen takstige. Tak med helling utover skal ha takstige/taktrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning. Midt-Hedmark brann- og redningsvesen har ikke gitt unntak for torvtak i sine sikkerhetskrav.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier må påregnes.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**

Skjevhetmåling - Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Til informasjon: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er under 10mm og totalt avvik er under 15 mm pr. rom.

TG2: Det registreres knirk i gulv ved trinn mellom spisestue og stue. Knirk i gulv er ikke uvanlig, eksakt årsak er ikke kjent, men erfaringsmessig skyldes knirk ofte mangelfull innfesting av gulv mot bjelkelag/undergulv.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet bør holdes under oppsikt, slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved eventuell negativ utvikling.

**6.13 Ildsted/Skorstein**

Peis med glassdører.

Type pipe Element

Elementpipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn med glassdør i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

**6.14 Kjøkken**

Kjøkkenvifte i overskap.

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Åpen kjøkkenløsning, innredningen er av ukjent fabrikat. Innredning har profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Gulvflater er belagt med heltregulv, vegg- og himlingsflater i panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

**6.15 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei



Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.16 Avløpsrør



Vakuumventil plassert ved toalett.

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Til informasjon: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

## 6.17 Vannledninger



Inntaksledning med varmekabel og

Type anlegg Kobber, Plast

Synlige vannrør av kobber. Inntaksledninger av plast med varmekabel. Hovedstoppekraner er plassert i baderomsinnredning på bad i fritidsboligen og i annekset.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

hovedstoppekran i baderomsinnredning.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

## 6.18 Elektrisk



Sikringskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntaksskap med hovedsikring og strømmåler er plassert i søndre yttervegg. Sikringskap med automatsikringer plassert utvendig bod i fritidsbolig. Underskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod i anneks.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det registreres en kabel med manglende dobbel isolering ved avtrekksvifte på bad.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon og avvik på kabel ved avtrekksvifte så anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Bilde av avtrekksvifte på bad uten dobbel isolering.





Underskap (anneks).

## 6.19 Varmtvannsbereder: Fritidsbolig



Varmtvannsbereder under benk i badstue.

Plassering bereder

Badstue (under benk)

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

115L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Etablering av automatisk vannstoppesystem anbefales.

## 6.20 Varmtvannsbereder: Anneks



Varmtvannsbereder i anneks.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Baderomsinnredning uten understøttelse

Årstall

2000

Størrelse

28L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil eventuelt vann fra en lekkasje kunne renne ut gjennom dør. Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Etablering av automatisk vannstopper anbefales.

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

Naturlig ventilasjon i fritidsboligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.





Fuktmåling mot dusjsjonen.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Flislagte vegger i dusjsone, øvrige veggflater av panel. Panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

TG2: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsjonen.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett og automatisk vannstopper for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.



Oversiktsbilde bad.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med plastglassdører med vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte montert på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.





Oversiktsbilde.



Rørplegg på bad.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Flislagte vegger i dusjsone, øvrige veggflater av panel. Panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det installeres automatisk vannstoppesystem for å begrense potensielle følgeskader som følge av en eventuell lekkasje.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisse med skyvedør og vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Varmtvannsbereder plassert i baderomsinnredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

##### Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.24 Øvrig: Badstue





Elektrisk badstueovn.

#### Beskrivelse

Badstue fra byggeår. Heltregulv, panel på vegger og i himling. Plassbygd sittebenk, elektrisk badstueovn. Varmtvannsbereder plassert under benk

#### Oppsummering av øvrig

TG-IU

Badstueovn er ikke kontrollert/funksjonstestet på grunn av at dette krever spesialkompetanse

## 6.25 Øvrig: Andre rom



Øvrige rom fremstår med normal bruksslitasje.

#### Beskrivelse

Gulvflater av fliser og heltregulv. Veggflater av panel og synlig laftet tømmer. Himlingsflater av panel. Profilerte innerdører.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Frittsboligen fremstår innvendig som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

## 6.26 Øvrig: Anneks (Oppført i 2003)



Anneks.

#### Beskrivelse

Frittstående anneks med bad. Innlagt vann og elektrisitet. Bygning i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig teknet med torv.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det registreres påbegynnende råteskade i en utvendig søyle under takutstikk.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelse og utbedring av råteskade bør påregnes.



Påbegynt råte i søyle.

## 6.27 Øvrig: Garasje (Oppført i 2003)



Garasje.

### Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv. Veggflater over terreng av laftet tømmer og betong forblendet med steinheller. Innlagt strøm. Leddport av tre med portåpner.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det registreres flere løse steinheller på veggflater.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løse heller bør festes på nytt.



Løse steinalder.



## 6.28 Øvrig: Radon



Utsnitt fra NGI Radonkart

### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen. Fritidsboligen har åpen fundamentering som tillater fri luftgjennomstrømning under bygget, dette reduserer risikoen for at radon kan samles opp og trenge inn. Det kan likevel være unntak i enkelte spesielle tilfeller og DSA anbefaler på generelt grunnlag at det utføres radonmåling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240409	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Live Enger	Linda Enger Olsen
<b>Selger 3 navn</b>	
Pål Enger	
<b>Gateadresse</b>	
Bergknausen 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ENGERDAL	2440
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	7726830

Document reference: 1211240409

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: LE, LEO, PE

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 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
- 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

Beskrivelse

Det foreligger bruksrett som det er iverksatt slettemelding på. Bruksretten vil bli slettet før overtakelse.

Document reference: 1211240409

## Tilleggs kommentar

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: 1211240409



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Live Enger	8b5d32a9cb79f08790361e 5b147f507bd2be9e8a	03.10.2024 22:29:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Enger Olsen	0a9161ea36628311134f6336 698437218d89694a	03.10.2024 22:20:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Enger	3d3d7c59bb86910e488b8a 1b94405401918d37a2	03.10.2024 22:16:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240409

- 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:

**Festekontrakt**

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

5066

1. Eiendommen(e)				Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn						
0434	Engerdal			14	83	9	
Østfjellveien 9							

Beskaffenhets:	Hva skal grunnen brukes til?							
1 Bebyggd <input type="checkbox"/>	2 Ubebyggd <input checked="" type="checkbox"/>	Bolig- B eiendom <input type="checkbox"/>	Fritids- F eiendom <input checked="" type="checkbox"/>	Forretn./ V kontor <input type="checkbox"/>	I Industri <input type="checkbox"/>	Land- L bruk <input type="checkbox"/>	K Off. vei <input type="checkbox"/>	A Annet <input type="checkbox"/>

2. Bortfestes av			Ideel andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn		
070555	Lars Even Lynne		1/3
040433	Inger Lynne		1/3
250167	Karoline Elisabeth Lynne		1/3

3. Til			Ideel andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn		
130246	Tove Enger		1/2
270644	Bjørn Enger		1/2

4. Festeavgift nr. år
Kr.2 800,00

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	12. november 2001

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

7. Supplerende tekst <sup>4)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr. 5066 Tinglyst: 18.12.2001 Emb. 016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 06/2000




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 forfalt festeavgift i h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.



8. Rettigheter og vilkår		
Feste- kontraktene i samsvar med (sett X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 3-1 fra oppmålingsmyndighetene	Datert
	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.	
Innlø- ningsrett (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelsene i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.	
	<input type="checkbox"/> 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 rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <b>Engerdal Østfjell AS, 2440 Engerdal</b>	
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon)	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er 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 sin følger hytteområdet Engerdal Østfjell pr. 30.oktober 2001	

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

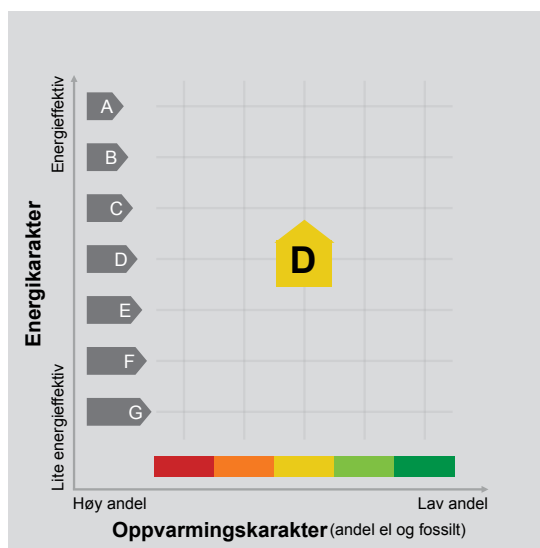
9. Underskrifter	
Sted, dato Engerdal 12 november 2001	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Engerdal Østfjell A/S. 2440 ENGERDAL	Etter fullmakt fra eier Knut Sletmoen
Sted, dato ▼ Kirkenær 17.11.01.	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
✓ 	Tove Enger
✓ 	Bjørn Enger





# ENERGIATTEST

Adresse	Bergknausen 5
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Bygningsnummer	18910985
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34157
Dato	03.10.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Bergknausen 5

## Høyde over havet

824 m



## Offentlig transport

Engerdalstunet Linje 150	8 min	4.8 km
Engerdal sentrum Linje 150	9 min	5.3 km

## Avstand til byer

Elverum	1 t 46 min
Hamar	2 t 13 min
Oslo	3 t 26 min
Trondheim	4 t 8 min

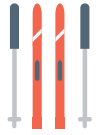
## Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	9 min
Futveien	23 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 253 m
- 115 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrek i anlegget: 1



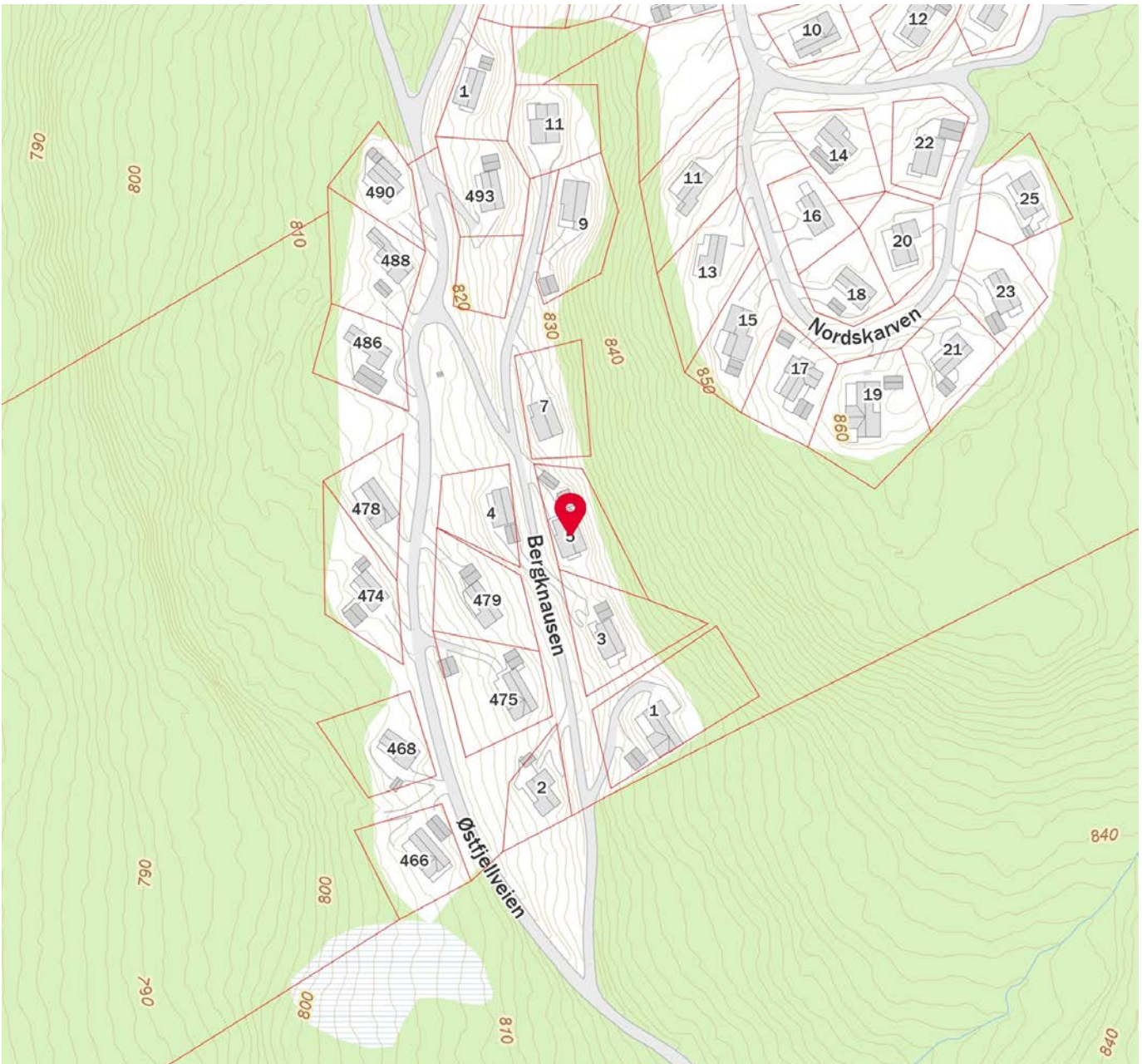
## Sport

Engerdal fotballbane Fotball	10 min	6.7 km
Engerdalssetra fotballbane Fotball	15 min	12.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord	9 min	5.3 km
Nærbutikken Engerdal	17 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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 ikrafttredelse 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 gis.
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:** Bergnausen 5  
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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre