

A large window with a grid pattern, showing a scenic view of mountains and a cabin. The view is divided into several panes. The top row shows a wide landscape with mountains and a large evergreen tree. The middle row shows a closer view of the cabin and surrounding trees. The bottom row shows a close-up of the cabin's exterior and a red cushion in the foreground.

aktiv.

Lykkestaven 29, 2440 ENGERDAL

**Nydelig hytte med flott  
beliggenhet på hjørnetomt! 3 sov,  
stor terrasse og storslagen utsikt.  
Fantastiske turmuligheter!**



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,-  
**Selger:** Alexander Christiansen  
Ann Kristin R. Christiansen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 74/79 kvm  
**Tomtstr.:** 2009.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 450  
**Oppdragsnr.:** 1211240424

# Din nye fritidsbolig?

Velkommen til flotte Hovden, Engerdal og denne nydelige hytta i Lykkestaven 29!

En svært fin, gjennomgående og nyere hytte med 3 soverom og god standard, flott utsikt og umiddelbar nærhet til fantastiske helårs' tur- og friluftsmuligheter! Eiendommen ligger høyt oppe på Hovden hyttefelt i Engerdal, som er et veletablert og trivelig hytteområde med flotte fellesområder. Her kan du benytte deg av akebakke, fotballbane, skøytebane og skiløyper. Skiløypene som starter rett nedenfor hytta, går gjennom hyttefeltet - nordover på Kuholskarven, om Kvilten og sørover mot Hovden via Røskdalsknappen. Videre sørover kan løypene følges rundt Magnhildbrennskarven, og enten ned i variert skogsterreng i selve Engerdal Østfjell eller opp på flotte høyfjellsområder og flotte vidder så langt øyet kan se.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Intervju med selger

Hvordan er parkeringsmulighetene?

-Gode parkeringsmuligheter på egen tomt hele året.

Når kjøpte dere eiendommen?

-Vi overtok da hytta var ny i juni 2016.

Hva var avgjørende for valget deres?

-Fantastisk beliggenhet med skiløyper og turterreng rett utenfor døra, utsikt til nærliggende fjellområder, ny og moderne helårshytte, ingen vinterstengte fjelloverganger, bilvei helt frem

Hva har dere likt spesielt godt med fritidsboligen og kommer til å savne mest?

-Får en indre ro av å være på hytta, et sted å komme til uten hverdagslige gjøremål, utsikt til fjellene, skiløyper rett utenfor døra. Det har vært vårt andre hjem i mange år.

Hva har dere likt best med området?

- Flotte fjellturer i umiddelbar nærhet, fjellterreng og skiløyper rett utenfor døra, stillhet og ro, uberørt natur, hyggelige hyttenaboer

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

-Vi har vært fornøyd med alt

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i fritidsboligen og området?

Vinter er det snø, skiløyper rett utenfor døra, hytteområdet har egen skøytebane og akebakke, fyr i ovnen og bålkos ute, snøkleddede fjelltopper. Våren er påskeferie med sesongens siste skiturer. Kan gå på ski i fjellet til langt ut i mai. Sommer er lange lyse dager, utekos på terrassen, flotte fjellturer og fine fiskemuligheter, hytteområdet har egen fotballbane. Høsten er flotte farger i naturen, bærplukking, turer i fjellet, fyr i ovnen.

Til slutt - beskriv fritidsboligen med tre ord!

Helårshytte, flott beliggenhet, frihetsfølelse

# Om boligen

## Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og bod.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> En utvendig bod i tilknytning til overbygd inngangsparti.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje: 30 m<sup>2</sup>

## Ikke målbare arealer

Fritidsboligen inneholder også en frittstående vedbod oppmålt til 5 m<sup>2</sup>. Grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet på denne måleverdig.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod i tilknytning til fritidsboligen er oppmålt til 5 m<sup>2</sup>.

Fritidsboligen inneholder også en frittstående vedbod oppmålt til 5 m<sup>2</sup>. Grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet på denne måleverdig.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

2 009.8 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 009,8 kvm. Tomten er pent opparbeidet med lyngbevokst uteareal og romslig, gruset gårdsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

## Beliggenhet

Eiendommen har en fin og lun beliggenhet høyt oppe i Hovden Hyttefelt, ca. 798 moh. Området ligger nord for Trysil og sør for Femundsmarka, kun en knapp mil opp fra Engerdal sentrum og med snaufjellet en kort gåtur unna. Hovden Hyttefelt ligger midt i

et helårseldorado, som passer for alle og enhver. Hyttfeltet er et velutbygd og trivelig område, med fine fellesarealer som akebakke, fotballbane, skøytebane og skiløyper. Feltet har en helt særegen og flott utsikt mot fjellene i vest og Sølentoppene i Rendalen.

Skiløypene som starter rett nedenfor hytta, går gjennom hyttfeltet - nordover på Kuholskarven, om Kvilten og sørover mot Hovden via Røskdalsknappen. Videre sørover kan løypene følges rundt Magnhildbrennskarven, og enten ned i variert skogsterreng i selve Engerdal Østfjell eller opp på flotte høyfjellsområder og flotte vidder så langt øyet kan se. Herfra er mulighetene mange, og du kan følge trikkeskinnene 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 Magnhildbrennskarven, Kuholskarven, Røskdalsknappen og Svarthammaren. På vestsiden av dalen ligger flere kjente turmål, med bl.a. Kvitvorda rett vestover og Skagsvola vest for Engersjøen. Kommunen byr også på to nasjonalparker og to naturreservater, der Femundsmarka Nasjonalpark er den største.

Kommunen har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleråsen i sør, til Snerta og Ulvågrenda i vest, over Kvitvorda til både Drevsjø, svenskegrensa og til Elgå. Mulighetene er mange for å oppleve fantastisk og variert natur over mange mil fra snøscooterstetet. Nærmeste punkt for påkjøring til leden er en knapp kilometer fra avkjøringen til Sølenstua, ca. 4,5 km fra selve hytta.

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

I Engerdal sentrum finner du bl.a. dagligvare med posttjenester, bank, drivstoffpumper 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.

Til Drevsjø hvor du finner dagligvare, sportsforretning, drivstoffpumper, restaurant/kafé og forhandler av snøscooter/UTV/ATV med utleie av snøscooter er det ca. 14,5 km. Grensehandel på Flötningen er ca. 25 km unna, og til Idre med ytterligere servicetilbud, forretninger og systembolag er det ca. 60 km.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Eiendommens bygningsmasse består av en fritidsbolig og et frittstående uthus.

## **Bygningssakkyndig**

E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 2016 på grunnmur av betong, fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger av stavlaftskonstruksjon med utfyllende felter av bindingsverk. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags 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) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Membran, tettesjikt og sluk: Sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Det registreres bevegelser i innerhjørner på baderomsplater. Forholdet kan indikere manglende bruk av fugemasse i innerhjørner. Forholdet medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det er ukjent om rørgjennomføringer i våtsoner er tilstrekkelig tettet.

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

\*Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen takstige. I følge Midt-Hedmark brann- og redningsvesen så skal alle tak med helling utover ha montert takstige/taktrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres. TG3 gis på bakgrunn av det lokale brann og redningsvesenets sikkerhetskrav. Utbedringskostnad gjelder utbedring av ovennevnte avvik.  
Utbedringskostnad: Under 10 000

Det er gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er ingen adkomst til loftet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport avholdt 24.20.2024 av E&K Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Trysil elektro 24.01.2017 - Installasjon av Sikomanlegg. Engerdal elektro 12.08.2022 - Installasjon av elbil lader. Engerdal elektro 06.09.2024 - Ny sikomsentral, kontroll av elbil lader

Arbeid utført av: Trysil elektro, Engerdal elektro.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll ved ferdigstilling av ny hytte 2016.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Zaptec elbillader er montert av Engerdal elektro.

### **Innhold**

Fritidsboligen er på et plan og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og bod. I tillegg en bod med utvendig adkomst i tilknytning til overbygd inngangsparti.

### **Standard**

Fritidsbolig - Byggeår: 2016.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

Noe møbler og inventar kan medfølge etter nærmere avtale.

### **Hvitevarer**

Integrerte stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger har benyttet bredbåndstjenester fra Telia, og streaming med Apple-TV.



**Parkering**

God plass til parkering på gruset gårdsplass.

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring

**Polisenummer**

24125858

**Diverse**

Det foreligger ingen informasjon om utført feiing- og tilsyn i følge mottatte opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

Megler har mottatt samsvarserklæring for montering av Zaptec lader med egen sikring og kabel fra sikringsskap datert 12.08.2022, og for byttet dimmer på bad, montert ny sikom-kontroller og byttet sikring til el-billader datert 18.10.2024. Kopi av disse dokumentene kan oversendes ved forespørsel.

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**

Varmekabler i gulv i entré og på bad. Peisovn med glassdør på stue. Panelovner i flere rom.

Fritidsboligen er utstyrt med Sikom varmestyring for "ring-hytta-varm" som styres med app.

**Info strømforbruk**

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk i 2023 på ca. 12 000 kWh. Forbruk hittil i 2024 er opplyst å være ca. 7 500 kWh.

**Energikarakter**

D

## **Energifarge**

Oransje

## **Økonomi**

### **Kommunale avgifter**

Kr 5 909

### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2024 ca. kr 5 909,-. I disse inngår renovasjon 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 kategori 2: Kr 1 485,-

\* Eiendomsskatt: Kr 4 424,-

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

### **Formuesverdi**

Kr 691 875

### **Formuesverdi år**

2022

### **Andre utgifter**

I tillegg til faktura fra Femund Hytter på totalt kr. 10 776,- pr. år. pr. 2024 som omfatter veiavgift, vann (fastledd og forbruk), avløp (fastledd og forbruk) og løypeavgift, må det påregnes kostnader til for eksempel brøyting av innkjørsel og gårdsplass, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

### **Velforening**

Frivillig medlemskap i Engerdal Østfjell Hytteforening.

### **Vannavgift**

Kr 2 704

### **Vannavgift år**

2024

### **Info vannavgift**

Vannavgift faktureres som en del av månedlig faktura fra Femund Hytter - for både veiavgift, vann (fastledd og forbruk), avløp (fastledd og forbruk) og løypeavgift. Totalsum pr. år. pr. 2024 for disse avgiftene er opplyst å være kr. 10 776,-

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 450 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: 982, tinglyst 06.07.1949: Rettighet - Gardbruker Magnus Nordgård, Engerdal, leier ut skytebanegrund til Engerdal Skytterlag, av gnr. 14, bnr. 1 i 99 år regnet fra 01.01.1949. Engerdal Skytterlag skal ha fri grund i 20 år mot å drive fram til vassdrag det salgsvirke som står på baneområde. Leia utover de 20 år betales med kr 15,- pr. år. I tilfelle Engerdal Skytterlag blir nedlagt, går grund tilbake til den tidligere eier fra 01.01.1949. Rettighetshaver: Engerdal Skytterlag. Løpenr: 1597924.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 1045, tinglyst 10.04.1964: Bestemmelse om grustak. Rettighetshaver er Staten v/ Statens Vegvesen. Bestemmelser om tilbakeføring til hovedbruk/denne eiendom.

Overført fra: Knr:3425 Gnr:14 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte tinglyste dokumenter ble opprinnelig tinglyst på gnr. 14, bnr. 430 som denne eiendommen er utskilt fra, og fulgte med over på dette gårds- og bruksnummeret ved opprettelse. Det antas derfor at ovennevnte tinglyste dokumenter ikke har noen betydning for denne eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nye bygg og anlegg - frittliggende i 2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 26.11.2015. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.06.2016.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet hyttefeltets private vann- og avløpsanlegg. Vann kommer fra borede brønner i området.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes at reguleringsbestemmelser for Engerdalssætra hytteområde trådt i kraft 23.09.2009, der eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (delareal: 1 998 kvm) og privat vei (delareal: 11 kvm). For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel 2012-2026, der detaljering er at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

**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.

**Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger:

62 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
63 740 (Omkostninger totalt)

78 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 563 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 578 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 581 640 (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 salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 3.000,- per stykk), markeds pakke (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**

25.10.2024

**Velkommen!**







Eiendommen har en flott og skjermet hjørnetomt ca. 798 moh som er bebygd med en fritidsbolig fra 2016 og et frittstående uthus. Området har en helt særegen og flott utsikt mot fjellene i vest og Sølentoppene i Rendalen.



Du ønskes velkommen til en opparbeidet og romslig gårdsplass med god plass for parkering.



I tilknytning til det overbygde inngangspartiet er det en praktisk, romslig og isolert bod på 5 kvm. Overbygget er kjekt med tanke på å slippe nedbør helt inn til døren, i tillegg til å kunne gå tørskodd ut i boden.



Velkommen inn! En fin entré med gode opphengsmuligheter for tøy og direkte adkomst inn til badet, og den luftige stuen.



Fritidsboligen har en flott stue med panoramavinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, i tillegg til å by på en storslagen utsikt mot kjente fjellområder.



Stuen har god plass til både sittegruppe og spisegruppe, og ligger med åpen løsning inn til det trivelige kjøkkenet. Downlights i himling sørger for fine belysningsalternativer - alt etter hva man ønsker.



Utsikten er en rød tråd som virkelig utmerker seg fra flere steder i hytta!

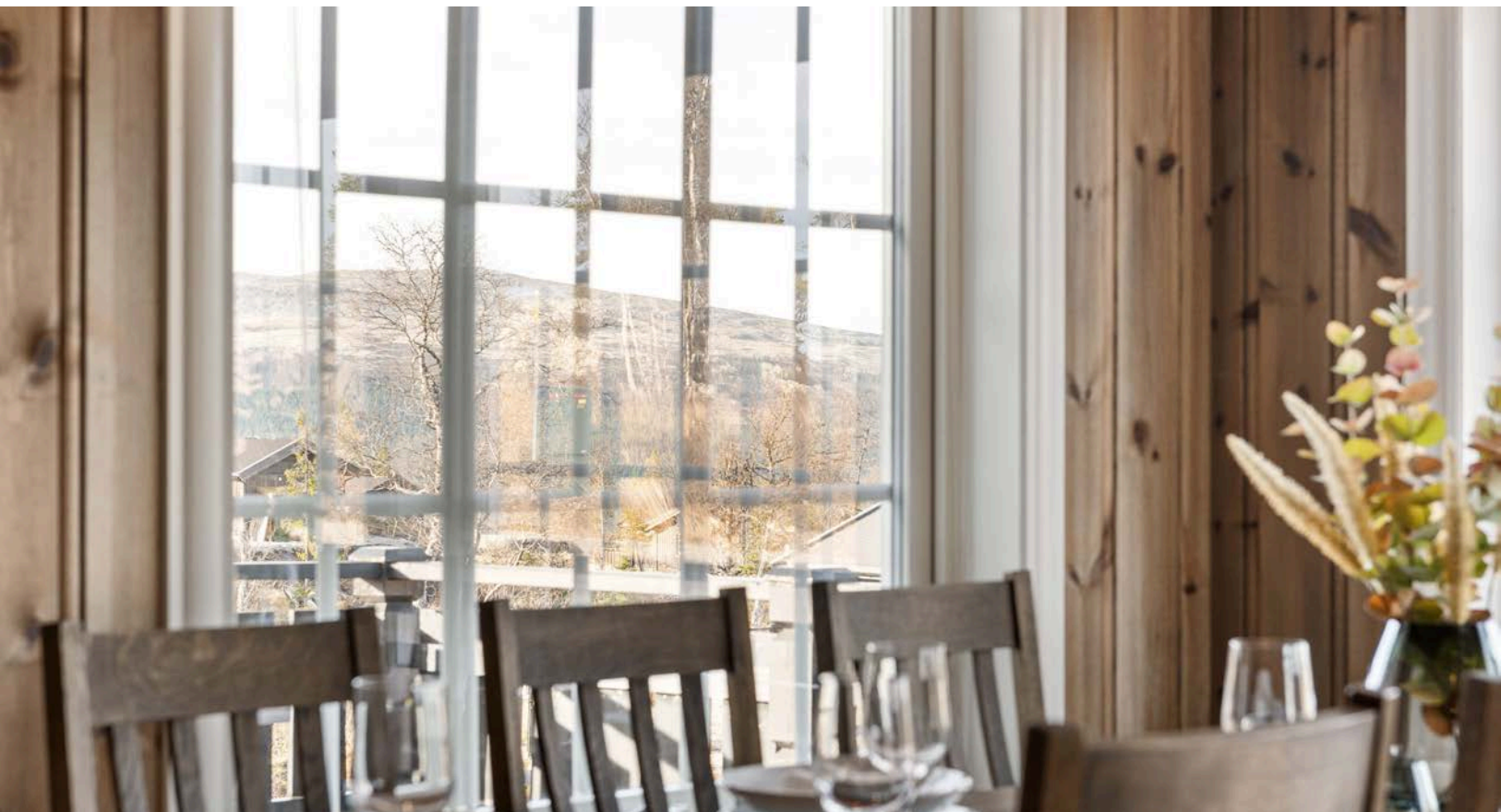


"No seer eg atter slike Fjøll og Dalar!"





I stuen er det installert en fin peisovn med glassdør som sørger for god varme, eller om man vil fyre for kosens skyld.



Kvitvorda sett fra vinduet ved spise-stuen.



Hytta har en meget hyggelig kjøkken som står i fin stil med øvrig fremtoning. Den åpne løsningen gjør det enkelt å holde kontakten med familie- eller venner mens man lager mat.



Kjøkkenet har innredning utformet som en hestesko, med profilerte fronter og takhøye overskap. Det er godt med lagringsplass og arbeidsflater.







Ved kjøkkenet og stuen ligger hovedsoverrommet, som har god plass til dobbeltseng og som er innredet med to garderobeskap.



Et hyggelig sted å nyte morgenkaffen!



De to øvrige soverommene ligger i andre enden av hytta. Begge disse soverommene har god plass til familiekøye og er innredet med et garderobeskap hver.



Det tredje soverommet.



Via entréen er det adkomst til et romslig og pent bad, med flisalgte gulv med varmekabler.



Badet er innredet med servant nedfelt i romslig innredning, overskap med belyst speil, dusjkabinett og frittstående toalett.





Boden som ligger i tilknytning til overbygd inngangsparti er svært praktisk innredet med opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv, vv-bereder, sikringskap og flere hyller.



Hytta har en romslig og fin terrasse som strekker seg på nesten to sider. Terrassen ligger solvendt, byr på den fantastiske utsikten og er utformet slik at du kan finne en krok i le for vinden.



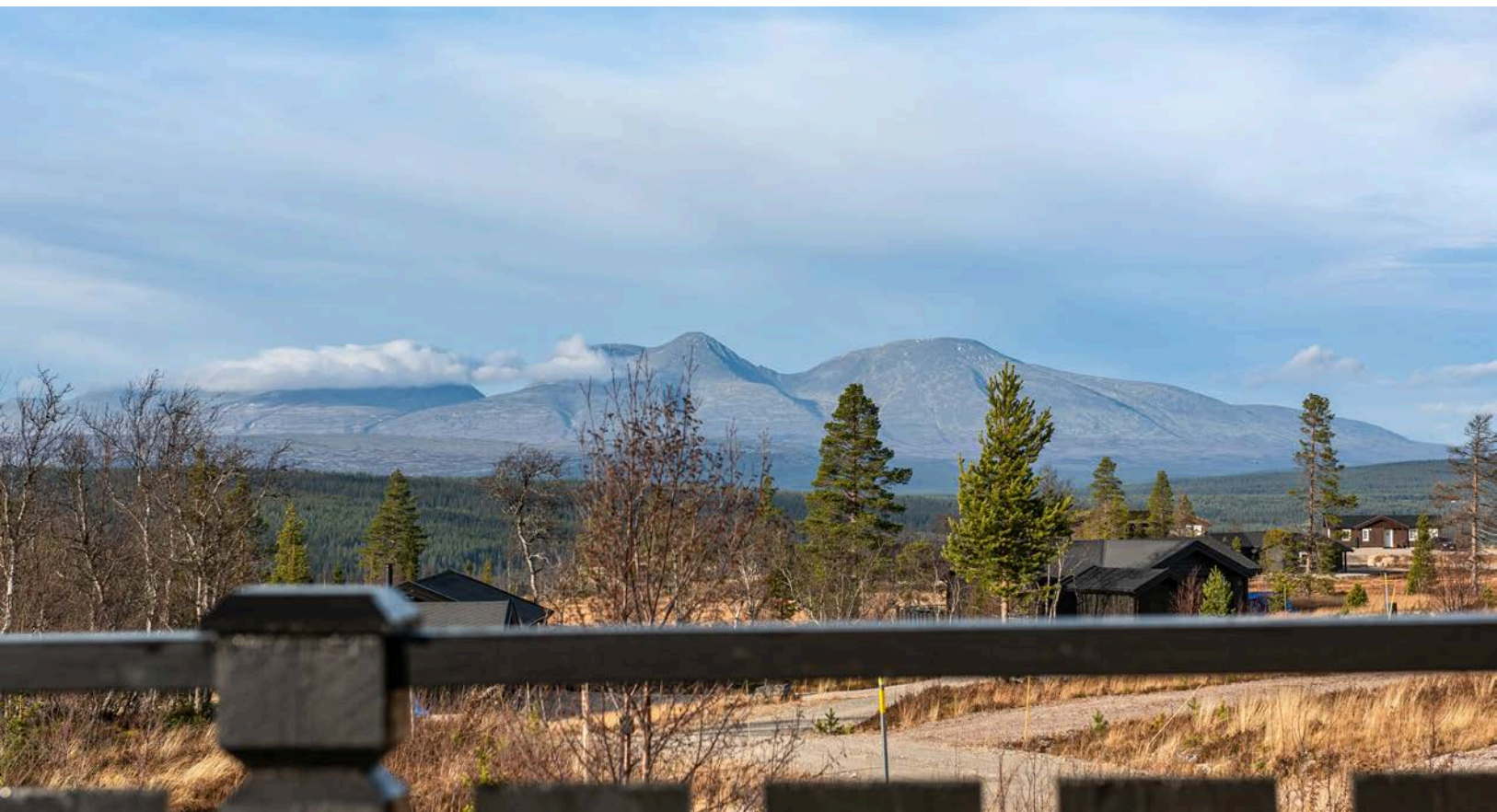
Med flotte utearealer følger det med flere muligheter for å kunne utnytte mulighetene godt. I det sør-østre hjørnet kan man ha en skjermet og lun krok med f.eks. bålpanne og benker.



Et godt egnet sted for å nyte et måltid ute - rett ved terrassedøren ved kjøkkenet og i le for nordavinden.







Omtrent rett vestover troner de mektige Sølentoppene, som er et velkjent og vakkert syn!



Områdene bak hytta byr på uendelige muligheter for den som er glad i friluftsliv og turer. Det er flere toppturmål i nærheten, i tillegg til fantastiske skiløyper.



Dersom du er på jakt etter en nyere fritidsbolig i et fantastisk friluftsområde, kan dette være eiendommen du leter etter!

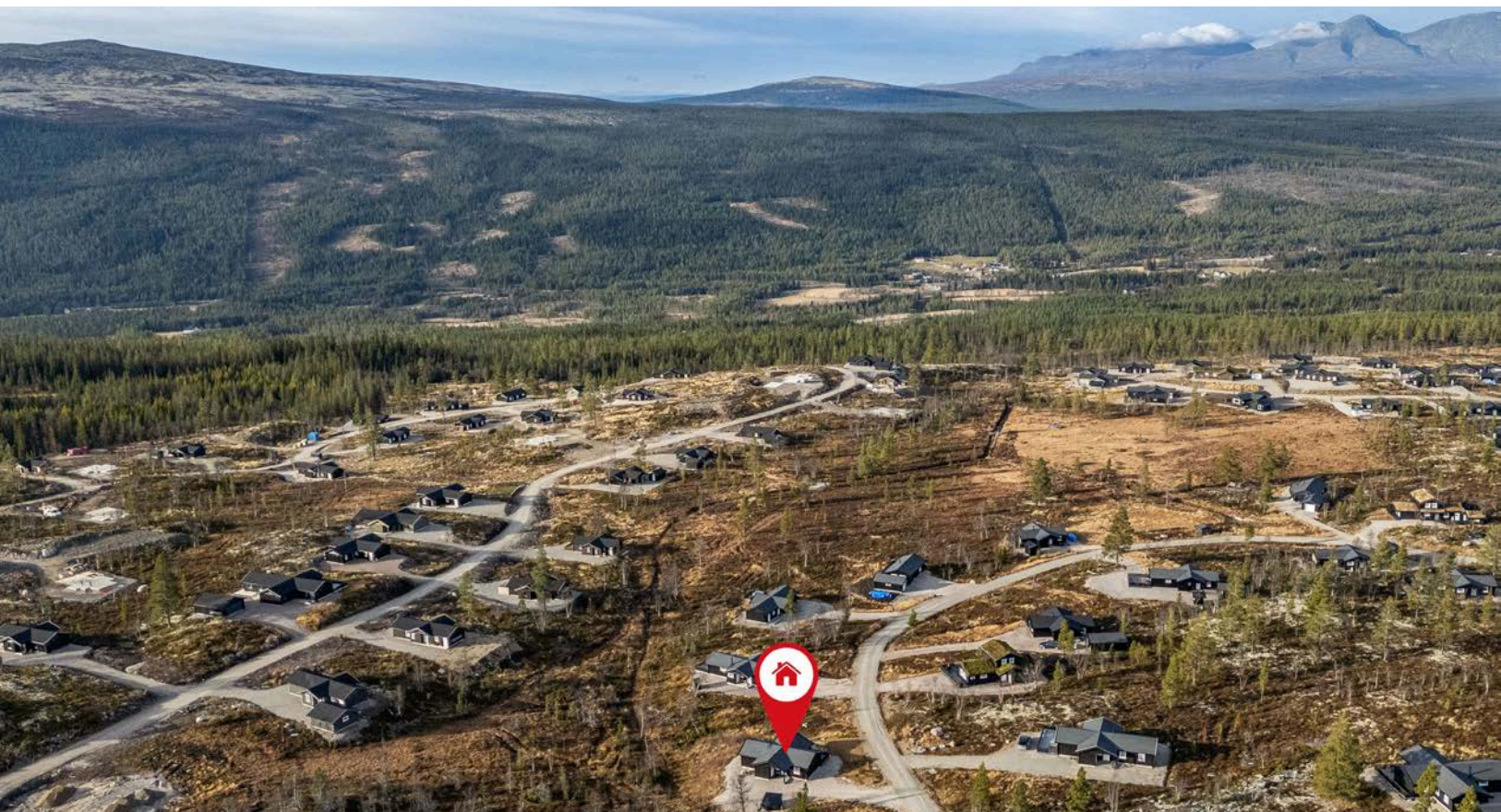


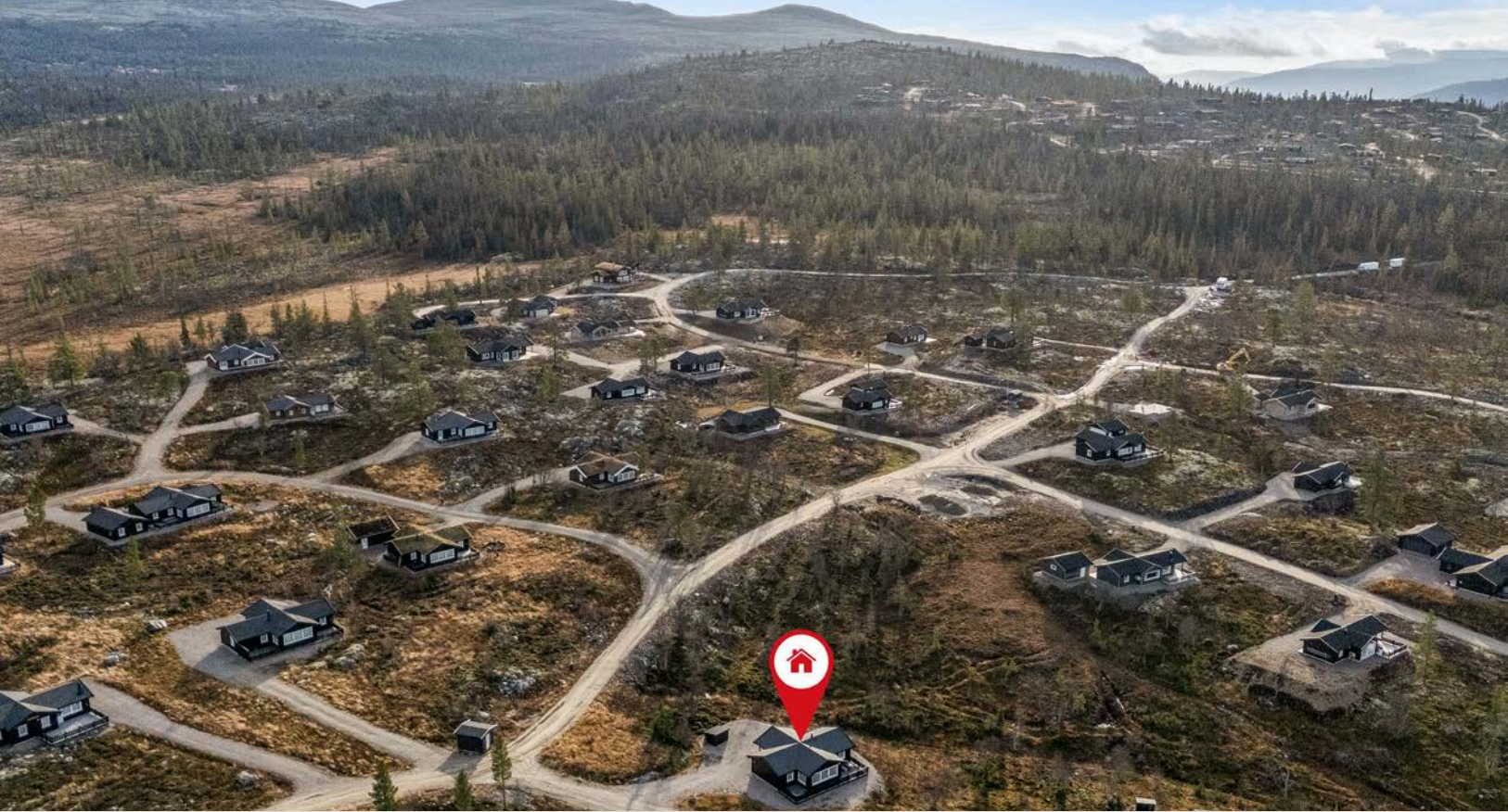






Hovden Hyttefelt ligger midt i et helårseldorado som passer for alle og enhver. Hyttefeltet er et velutbygd og trivelig område, med fine fellesarealer som akebakke, fotballbane, skøytebane og skiløyper. Feltet har en helt særegen og flott utsikt!







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg

# Lykkestaven 29

## 2440 ENGERDAL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 79 m<sup>2</sup>

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

24

TG-2

1

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 14 BNR: 450

Magnus Karlstad  
E&K Takst AS

Magnus@ek-takst.no  
40021977

Lykkestaven 29  
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/24285>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige. I følge Midt-Hedmark brann- og redningsvesen så skal alle tak med helling utover ha montert takstige/taktrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres. TG3 gis på bakgrunn av det lokale brann og redningsvesenets sikkerhetskrav.

Utbedringskostnad gjelder utbedring av ovennevnte avvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Våtrom

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett.

Det registreres bevegelser i innerhjørner på baderomsplater. Forholdet kan indikere manglende bruk av fugemasse i innerhjørner. Forholdet medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er ukjent om rørgjennomføringer i våtsoner er tilstrekkelig tettet.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales videre undersøkelser av innerhjørner på veggplater og rørgjennomføringer i våtsone. Det bør foretas kontroll av sluk når dette lar seg gjøre. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

##### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**23.10.2024**

Rapportdato  
**24.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Alexander Christiansen**  
Navn: **Ann Kristin Ruud Christiansen**

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

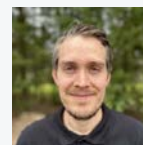
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 21.10.2024.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**  
Firma: **E&K Takst AS**  
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**  
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Lykkestaven 29, 2440 Engerdal**

Kommunenr: **3425** Gårdsnr: **14** Bruksnr: **450** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Løilighetsnr:

Byggeår: **2016 - Ferdigattest datert 2016.**

Boligtype: **Fritidsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**

Fritidsbolig beliggende i Lykkestaven 29 i Engerdal kommune.

Fritidsbolig oppført i 2016. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger av stavlaftskonstruksjon med utfyllende felter av bindingsverk. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

**TOMT**

Eiet tomt (2009 m2 iht. PropCloud.no). Deler av naturtomt er opparbeidet med grus.

**PARKERING**

Biloppstillingsplass på privat tomt.

Det er etablert EL-billader.

**VEI/VANN/AVLØP**

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

**ETASJE/ROMOVERSIKT**

Fritidsbolig over 1 etasje bestående av: Stue, kjøkken, bad, entre, bod og tre soverom.

**EKSEMPLER PÅ OVERFLATER**

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Malt panel.

Himling: Panel.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad og i entre.

Peisovn med glassdør i stue.

Det er montert Sicom (ofte kalt "ring hytta varm").

#### VENTILASJON

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

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Fritidsboligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	- Byttet dimmer på bad. - Monterte ny Sicom kontroller. - Byttet sikring til elbillader.	Ja
2022	Montert Zaptec lader med egen sikring og kabel fra sikringsskap.	Ja

## 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.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	74	5	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	<b>74</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	72	2	Stue, kjøkken, bad, entre og tre soverom.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>2</b>		

## Kommentar til arealberegning

Utvendig bod i tilknytning til fritidsboligen er oppmålt til 5 m<sup>2</sup>.

Fritidsboligen inneholder også en frittstående vedbod oppmålt til 5 m<sup>2</sup>. Grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet på denne måleverdig.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Boligen har grunnmur av betong.

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

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

**Oppsummering av drenering**

**TG-1**

### 6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser plateledning på grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark, Ringmur

Boligen har ringmurselementer med ferdig overflate av fibersement.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Det registreres ikke avvik på synlige deler av grunnmuren.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

**Oppsummering av grunnmur og fundament**

**TG-1**

### 6.3 Balkong, terrasse, plating



Bilde viser deler av terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse på 30 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
	<b>TG-1</b>

## 6.4 Vinduer og dører



Bilde viser sørvest vendt vindu.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags 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?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
Karmen på sørvestvendt vindu er noe værslitte. Overflatebehandling anbefales ved behov.	
	<b>TG-1</b>

## 6.5 Yttervegger



Type fasade	Annet, Liggende kledning, Stående kledning
Stavlaftshytte med utfyllende felter med bindingsverk kledd med stående og liggende trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Bilde viser nordøst vendt fasade.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Kledningen bærer ikke preg av å være for lite luftet.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er ingen adkomst til loftet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

## 6.7 Renner og nedløp



Bilde viser taknedløp.

Type

Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Yttertak av saltakskonstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
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>

## 6.9 Taktekking



Bilde viser pappshingel og stålpipe.

Type tekking	Pappshingel
Yttertaket er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert noen takstige. I følge Midt-Hedmark brann- og redningsvesen så skal alle tak med helling utover ha montert takstige/taktrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres. TG3 gis på bakgrunn av det lokale brann og redningsvesenets sikkerhetskrav.

Utbedringskostnad gjelder utbedring av ovennevnte avvik.

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type Støpt gulv på grunn

Fritidsboligen har støpt gulv på grunn.  
Følgende rom er kryssmålet: Stue/kjøkken.

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

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

**TG-1**

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Bilde viser ildsted og deler av stålpipe.

Type pipe Stål

Stålpipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn med glassdør i stue.

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

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

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**

## 6.13 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

### 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 fra byggeår. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Vannrør av rør i rørsystem. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator i overskap.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.14 Lovlighet



Bilde viser røykvarsler.

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 ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Fremlagt ferdigattest datert 30.06.2016.	
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 brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.15 Avløpsrør



Bilde viser røropplegg på kjøkken.

Type avløpsrør	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?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Synlige vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i utvendig bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.17 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer plassert utvendig bod. Fritidsboligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Selger opplyser at det er montert Sicom (ofte kalt "ring hytta varm"). Denne styres med telefon og regulerer temperatur og noe belysning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

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 utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2017.

## 6.18 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Byggeår



Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Våtrom



Bilde viser fuktmåling.



Bilde viser bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
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?	Nei

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

Sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett.

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

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? Ja

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

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

Sluk er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett.

Det registreres bevegelser i innerhjørner på baderomsplater. Forholdet kan indikere manglende bruk av fugemasse i innerhjørner. Forholdet medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er ukjent om rørgjennomføringer i våtsoner er tilstrekkelig tettet.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales videre undersøkelser av innerhjørner på veggplater og rørgjennomføringer i våtsoner. Det bør foretas kontroll av sluk når dette lar seg gjøre. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

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

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

## Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.21 Øvrig: Andre rom



Bilde viser stue.

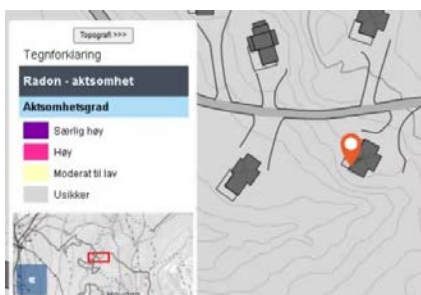
### Beskrivelse

Gulvflater av parkett og fliser. Veggflater av malt panel. Himlingsflater av panel. Profilerte innerdører.

## Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.22 Øvrig: Radon



Bilde viser kartutsnitt av radonkart.

### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

## Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble dokumentert bruk av radonsperre ved oppføring av fritidsboligen. I tråd med anbefaling fra DSA så anbefales det på generelt grunnlag at det gjennomføres radonmåling.

## 6.23 Øvrig: Stikkledninger

### Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

## 6.24 Øvrig: Vedbod



Bilde viser vedbod.

## Beskrivelse

Enkel uisolert vedbod oppført i 2017. Vegger med liggende trekledning. Pulttak tekket med metallplater. Fundamentert på belegningssteiner. Vedboden er oppmålt til 5 m2.

## Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.25 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240424	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ann Kristin Ruud Christiansen	Alexander Christiansen
<b>Gateadresse</b>	
Lykkestaven 29	
<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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
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	Fremtind forsikring
Polise/avtalenr.	24125858

Document reference: 1211240424

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKRC, AC

1

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Trysil elektro 24.01.2017 Installasjon av Sikomanlegg Engerdal elektro 12.08.2022 Installasjon av elbil lader Engerdal elektro 06.09.2024 Ny sikomsentral, kontroll av elbil lader

Arbeid utført av

Trysil elektro, Engerdal elektro

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[Trysil elektro.pdf](#)

[Engerdal elektro 06.09.2024.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll ved ferdigstilling av ny hytte 2016

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Zaptec elbillader er montert av Engerdal elektro.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## 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: 1211240424

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Christiansen	da5f629acf721d3af1498331 54e9d63501ab0f7e	21.10.2024 21:14:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

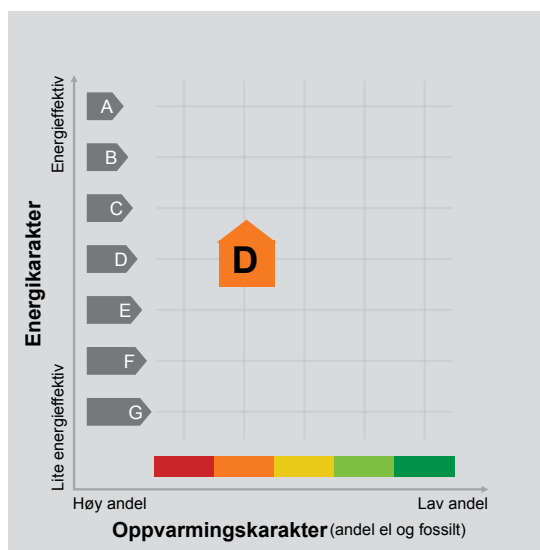
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Christiansen	990eab178b872d43ceab2af d2e4e418535dca1c7	21.10.2024 21:17:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240424

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Lykkestaven 29
Postnummer	2440
Sted	ENGERDAL
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	450
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300560763
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43063
Dato	24.10.2024



**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

Lykkestaven 29

## Høyde over havet

795 m



## Offentlig transport

Engerdal skole fv. 26 Linje 150, 846	6 min	3.5 km
Engerdalssetra Linje 150	6 min	3.4 km

## Avstand til byer

Røros	1 t 44 min
Elverum	1 t 48 min
Hamar	2 t 16 min
Oslo	3 t 28 min
Trondheim	4 t

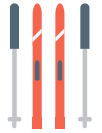
## Ladepunkt for el-bil

Recharge Engerdal	11 min
Futveien	15 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 57 m
- 115 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrek i anlegget: 1

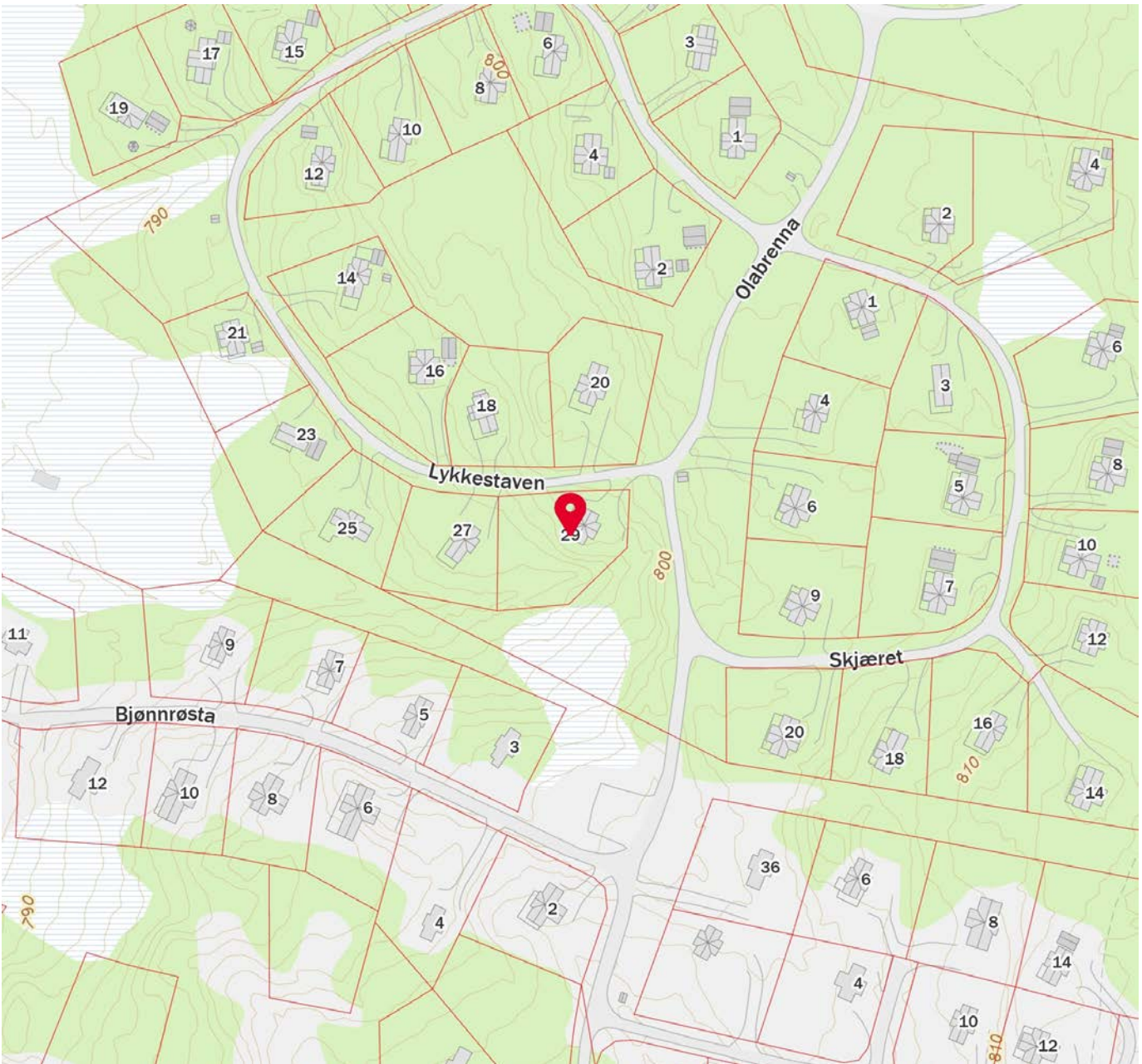


## Sport

Engerdalssetra fotballbane Fotball	7 min	3.9 km
Engerdal barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min	3.9 km

## Dagligvare

Coop Prix Engerdal Post i butikk, PostNord	11 min	10.1 km
Joker Drevsjø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min	14.5 km





## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# 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 renoveret 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



# 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:** Lykkestaven 29  
2440 ENGERDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Åste Christine Gjermunds**Oppdragsnummer:****Telefon:** 941 78 482  
**E-post:** aste.gjermunds@aktiv.no

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