

Egenerklæring

Østfjellveien 341, 2440 ENGERDAL

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østfjellveien 341	Østfjellveien 341	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytte ble kjøpt av meg påsken 2000. Hytte er bygd i 1989

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hytte er brukt av meg og min familie regelmessig siden 2000

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Wålberg, Trond

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Litt deler av takshingel ble blåst av taket høsten 2025 . jeg la på litt asfaltlim der en flik av shingel blåste av. Ingen lekkasje ifg takstmann. Taket er tett. Holder på i disse dager å legge ny shingel på deler av øverste rad på taket.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert EL bil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Engerdal elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Trond Wålberg

Date

2026-05-20

Identification



Trond Wålberg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Trond Wålberg

20/05-2026
20:34:23

BankID OIDC
High



Adresse

Østfjellveien 341, 2440 ENGERDAL

Dato for energimerking

20.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-298800

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7415362

Gårdsnummer

14

Bruksnummer

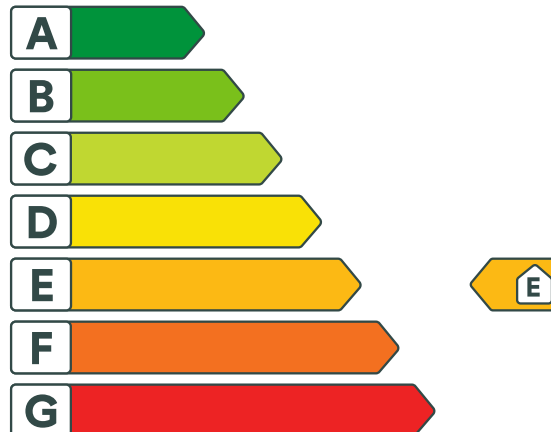
140

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

280,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

397,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 661 kWh



Østfjellveien 341, 2440 ENGERDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Østfjellveien 341, 2440 ENGERDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

DAGBOKFØRT

13 SEP 89 04517

SORENSKRIVEREN
NORD-ØSTERDAL

FESTEKONTRAKT

1. HENVISNINGER

I de tilfelle enkelte forhold, som f.eks. partene navn, i kontrakten er betegnet med stor bokstav, A, B, C osv., gjelder dette som henvisning til de samme bokstaver på side 2 hvor vedkommende forhold er nærmere beskrevet.

2. PARTER

Eieren A fester herved bort til festeren B hyttetomt nr. C på gnr. D bnr. E i Engerdal kommune. Festeren er kjent med at eieren er medlem av Engerdal Utmarkslag og at tomta således ligger innenfor det område som omfattes av det grunneiersamarbeide som skjer gjennom Utmarkslaget. Festeren er m.a.o. innforstått med at Engerdal Utmarkslag opptrer på grunneierens vegne når det gjelder rettigheter og plikter etter denne kontrakt.

3. TOMTA

Tomta er markert med pel med tomten. Pelen er plassert slik at den skal falle innenfor hyttas grunnmur. Tomtehjørner er markert med peler. Tomtas størrelse er F m.² Tomta bortfestes i den stand den befinner seg når denne kontrakt inngås. Er tomta bebygget, skal avtale om kjøp av bygningene inngås samtidig med denne kontrakt.

4. BEBYGGELSE

Gjeldende lover og regler for hyttebygging i Engerdal skal følges. Partene har bortsatt fra det som er nødvendig for bygging av vegger, ledninger, hytte m.v. - ikke rett til å felle trær på tomta. Kun en-etasjes hytter er tillatt. Hytte skal bygges for samtidig bruk av bare en familie. Dobbelt hytter og lignende er altså forbudt. Hytte skal plasseres lavt i terrenget. Høyeste tillatte høyde er følgende:

For synlig grunnmur:	0,4 m.
Overkant grunnmur-takskjegg:	2,5 m.
Takhelling:	1:3.

Bebyggelsen skal mest mulig innordne seg naturpreget i området, og skal males eller beises med farger som har samhörighet med de naturlige omgivelser. Dører, vinduslemmer og vindskier kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt. Eventuelt senere tilbygg skal på forhånd godkjennes av eieren. Alle byggarbeider skal godkjennes av bygningsrådet, jfr. også regler for hyttebygging gitt av Engerdal kommune. Festeren plikter å holde tomt og bygninger i en slik orden at det ikke virker skjemmende og forstyrende på omgivelsene. Utvendige satellittantennar kan bare monteres etter spesiell tillatelse fra Engerdal Utmarkslag. Hyttebygg for minst kr. G skal av festeren innkjøpes i Engerdal kommune. Dersom tomta bortfestes i ubeygd stand, skal hytta være oppført, ferdig til bruk senest fem år etter at tomta er ferdigstilt.

5. TOMTEBRUK, TERRENGBEHANDLING OG

BEITE m.v.
Festeren har ikke adgang til å foreta inngrep på tomta som forandrer terrengets utmarks-karakter. Planering og anlegg av plener o.l. er altså ikke tillatt. For best mulig å bevare områdets utmarks-prep er det heller ikke tillatt å foreta noen form for inngjerding eller sette opp flaggstenger, permanente klessnorer e.l. Tomta skal alltid holdes ryddig og i god stand. Avfall skal fjernes. Eieren og mulig andre beiteberettigete har fortsatt rett til å ha beitedyr i området og eieren er uten ansvar for skader beitefe måtte forvalde. Det samme gjelder Utmarkslaget. Bufeet må ikke styrrer eller fores av hytteeieren, eller andre som oppholder seg i hytten. Hunder og andre medbrakte husdyr skal holdes under kontroll, og festeren er forplikt-et til å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende lover og lokale bestemmelser vedrørende hundehold. Eventuell skade på beitedyr, som kan føres tilbake til forhold som skyldes festeren, er han ansvarlig for. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet som salg o.l. på tomta eller i hytta.

6. HOGST, JAKT, FISKE m.v.

På den enkelte tomt kan trær ikke felles i større utstrekning enn det som fremgår av pkt. 4, dog kan festeren med samtykke fra Utmarkslaget felle trær som er til sjanse for sikten eller til annen ulempe for hans utnyttelse av festet. Uttenfor det regulerte område har eieren/grunneieren i området adgang til å drive et økonomisk optimalt skogbruk i samsvare med skogbrukslovens bestemmelser. I festet følger det verken med rett til jakt, fiske eller adgang til å ta ved i eierens/Utmarkslagets omkringliggende eiendom.

7. VEGER, PARKERING.

Eieren har ansvaret for vedlikehold og snørydding av vegger og parkeringsplasser innen området og for tilfartsvegene. Festeren har rett til mot årlig avgift-å benytte vegene til og innen området, samt rett til parkeringsplass. Vegavgift for gjester og leieboere skal inngå i den vanlige vegavgift. Festeren skal rette seg etter de anvisninger for trafikk og snørydding som blir gitt av eieren, og er ansvarlig for de økede kostnader det kan medføre dersom han/hun eller hans gjester/leieboere ikke gjør dette. Festeren har ikke rett til erstatning for eventuelle ulemper som følge av eierens snørydding. Eieren har også rett til å prioritere snørydding i området etter eget skjønn.

8. VANN, AVLØP.

Eieren anlegger ledninger for vann og avløp til kum like utenfor tomtengrense.

Vannledningen utføres her med avstengingsventil. Videre ledninger til hytta påhviler festeren. Kummer og ledninger innenfor festerens tomtengrense blir festerens eiendom. Vedlikehold av dette påhviler festeren, mens vedlikehold av alle øvrige anlegg for vann og avløp påhviler eieren. Det skal brukes biologiske toaletter av godkjent type. Vannklosetter kan ikke kobles inn på avløpet. Ledningen skal av fester sikres mot frost fram til koblekum. Festeren har ikke krav på erstatning for avbrudd i vann og avløpsanlegg p.g.a. skader, reparasjon, omlegging eller andre påkrevende arbeider. I visse deler av hyttefeltet kan det bli tillatt å installere vannbesparende vannklosetter. Disse vil da måtte føres til tette tanker, en for hver hytte. Disse tanker med tilhørende ledninger bekostes av festeren. Festeren bekoster også tømning av disse tanker og ansvar for at tømning blir utført så ofte at risiko for overbelastning av tanken ikke fremkommer.

9. RENOVASJON.

Sjøppel og avfall skal festeren bringe til samlebu eller containere som oppsettes av eieren. Videre bortkjøring og destruksjon utføres av eieren.

10. ELEKTRISK STRØM.

Strømforsyning skjer gjennom Engerdal Elektrisitetsverk A/S, som legger jordkabel fram til koblingskasse ved tomtengrensen, jfr. pkt. om kostnadene. Videre fremføring til hytta skal likeledes skje med jordkabel, men utgiftene med dette bekostes av festeren. Strømkostnadene betales direkte til Engerdal Elektrisitetsverk.

11. GJESTER OG LEIEBOERE

Festeren er ansvarlig for at forskriftene i denne avtale blir fulgt av alle gjester, leieboere etc., som bruker hytta.

12. FESTEAVGIFT OG ÅRLIGE AVGIFTER ELLERS.

Som vederlag for festeretten og de tjenester som skal ytes i h.t. denne kontrakt, skal det betales følgende årlige avgifter: Festeavgift, indeksregulert hvert 10. år. Årlig avgift de første ti år kr. H. Første avgift betales for år K. Festetiden er 80 år, ifølge norsk lov om tomtefeste 30. mai 1974. Avgift for drift og vedlikehold av vegger og parkeringsplasser kr. L. Avgift for drift og vedlikehold av vann og avløpsanlegg kr. M. Avgift for renovasjon kr. N. Avgiftene, som betales uavhengig av om tomta er bebygget eller ikke, betales forskuddsvis, senest 2. januar i vedkommende år. Eieren sørger for å sende festeren faktura senest 30. november det foregående år.

For avgifter som innbetales for sønt, betales rente med 1,5 % pr. påbegynt kalendermåned, samt de kostnader som oppstår hos eieren som følge av mislighold. Eieren har 1. prioritets panterrett i feste og de byggverk festeren har på tomte for mulige skyldige avgifter for de siste tre år. I tillegg til de ovenfor nevnte avgifter kommer skatter og avgifter som bestemmes av myndighetene, f.eks. merverdiavgift. Som nevnt ovenfor, indeksreguleres festeavgiften hvert 10. år. Reguleringer skjer i h.t. og i samsvar med den prosentvise endring i den norske konsumprisindeks i den forløpne ti-års perioden. Som utgangspunkt for beregningen legges indekstallet den 15. september i året forut for kontraktens ikrafttreden til grunn. De øvrige årlige avgifter indeksreguleres hvert år. Denne regulering skjer også i samsvar med den prosentvise endring av konsumprisindeksen. Også i dette tilfelle er det indekstallet den 15. september det foregående år som legges til grunn. I denne tilfellegruppe er m.a.o. det avgjørende for reguleringens omfang indekstudviklingen fra det nevnte tidspunkt til 15. september det påfølgende år. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser den opprinnelige indeks.

13. INNVESTINGSavgIFT.
 Til dekning av de utgifter eieren har med å gjøre tomte byggeklar, d.v.s. planlegging, bortfestingskostnader, bygging av anlegg og ledninger for vann og avløp til tomtegrense, vannverk, avløpsrenseanlegg, vegger og parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, samt andre anlegg for felles bruk som måtte bli bestemt, betaler festeren en engangsavgift på kr. P. Avgiften innbetales til Engerdal Østfjell A/S, 2440 Engerdal, postgiro 5503123 -bankkonto 1890.38.82731 i Trysil sparebank.

Avgiften betales 10 dager etter at festeren er sendt skriftlig underretning om at eieren eller hans/hennes representanter har undertegnet kontrakten. Ved eventuelt mislighold betales 1,5 % rente pr. påbegynt måned. Framføringsavgift (tilkoblingsavgift) for elektrisk strøm inkl. investeringsavgift skal av festeren betales til A/S Engerdal Elektrisitetsverk. Ifølge avtale skal denne avgift inkasseres av Engerdal Østfjell A/S i samband med innfestningsavgiften, og faktureres separat. Avgiften oppgår til kr. Q.

14. KONSESJON.
 Utenlandske festere skal søke konsesjon samtidig med underskrift av denne kontrakt. For norske festere fordres egenerklæring.

15. OVERDRAGELSE.
 Overdragelse av festeretten med bebyggelse er tillatt når eieren samtykker. Eieren kan imidlertid ikke nekte samtykke uten særlig grunn. Overdragelse kan ikke skje før forfalte avgifter er betalt. Den nye fester trer i tilfelle inn i kontrakten og overtar dermed alle rettigheter og forpliktelser i h.t. denne kontrakt. Konsesjon/egenerklæring må ordnes.

16. REGLER VED FESTETIDENS UTLØP.
 Tomtefestelovens bestemmelser gjelder.

17. MISLIGHOLD.
 Dersom festeren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av kontrakten, kan bortfesteren om han ønsker, heve kontrakten. I de tilfelle han hever, skal han gi panthaver med tinglyst pant melding om det. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift, samt andel av felles kostnadene innen to uker fra mottatt påkrav. Dersom festeren innen 45 dager etter at han har mottatt krav om retting av feil, begått i strid med kontrakten, ikke har etterkommet kravet, ansees dette som

vesentlig mislighold, men eieren/hans representant kan om han ønsker selv rette feilen og belaste festeren for kostnaden. Forøvrig gjelder tomtefestelovens regler.

18. OMKOSTNINGER.
 Kommunale oppmålingsgebyrer samt andre dokumentavgifter og gebyrer i samband med tinglysing og eventuell konsesjon bæres av festeren. Avgiftene faktureres separat og innbetales sammen med innfestningsavgiften. Avgiftene oppgår til kr. R. Eierens representant, ENGERDAL ØSTFJELL AS, eller den/de dette gir salgsoppdrag, har, utover de beløp som forøvrig er angitt i denne kontrakt, rett til normal provisjon.

19. TVIST.
 Tvist som måtte oppstå som følge av denne kontrakt, avgjøres med voldgift i samsvar med norsk lov. I den utstrekning det ikke måtte følge av den norske prosesslovgivning, vedtas Engerdal som verneeting i anledning av alle tvistsspørsmål som måtte følge av denne kontrakt.

20. KONTRAKT.
 Denne kontrakt er opprettet i fire eksemplarer, to til hver av partene. Det ene tinglyses og overleveres deretter til festeren.

Undertegnede tomtefester gir Engerdal Utmarkslag, Engerdal Østfjell A/S rett til å føre frem vann, avløps- og strømledning, samt vedlikehold i den grad det er nødvendig over tomtefesterens eiendom. Skader og ulemper som måtte bli vil avgjøres ved mindelig overenskomst eller skjønn hvis noen forlanger det. Undertegnede gir samtidig Engerdal Utmarkslag/Engerdal Østfjell A/S rett til plassering av slamavskiller/infiltrasjonsanlegg nærmere eiendomsgrænse enn 4 meter.

A(eier) Engerdal kommune		fnr.	
B(fester) Øivind Bjerkeli			
Gamlevn. 2 2150 ÅRNES		fnr. 270450 - [REDACTED]	
c(tomtenr.) Østfjellvn. 226	D(gnr.) 14	E(bnr.) 140	
F(tomtestørrelse m ²) ca. 1145	G(hyttebygg kr.)	H(festeavgift kr.) 1.200,-	
K(første år) 1989	L(vegavgift kr.) 800,-	M(vann- og avløpsavgift kr.) 400,-	
N(renovasjonsavgift kr.) 250,-	P(innfestningsavgift kr.) 38.200,-		
Q(tilkoblingsavgift for strøm kr.) 11.800,-	R(gebyrer m.v. kr.) 4.620,-		

Engerdal, 14.08.89

Frode S. Retum
Engerdal Østfjell A/S
 For eieren ifølge vedlagt gjendpart av fullmakt
2440 ENGERDAL

[Signature]
 Fester

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Østfjellveien 341

Høyde over havet

805 m



Offentlig transport

🚶 Engerdalstunet 7 min 🚗
Linje 150 3.4 km

🚶 Engerdal sentrum 8 min 🚗
Linje 150 3.9 km

Avstand til byer

Elverum 1 t 46 min 🚗

Hamar 2 t 16 min 🚗

Oslo 3 t 21 min 🚗

Trondheim 3 t 54 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

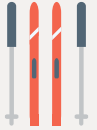
🚗 Recharge Engerdal 8 min 🚗

🚗 Futveien 21 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 80 m
- 118 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 23 min
- Skitrekke i anlegget: 1



Sport

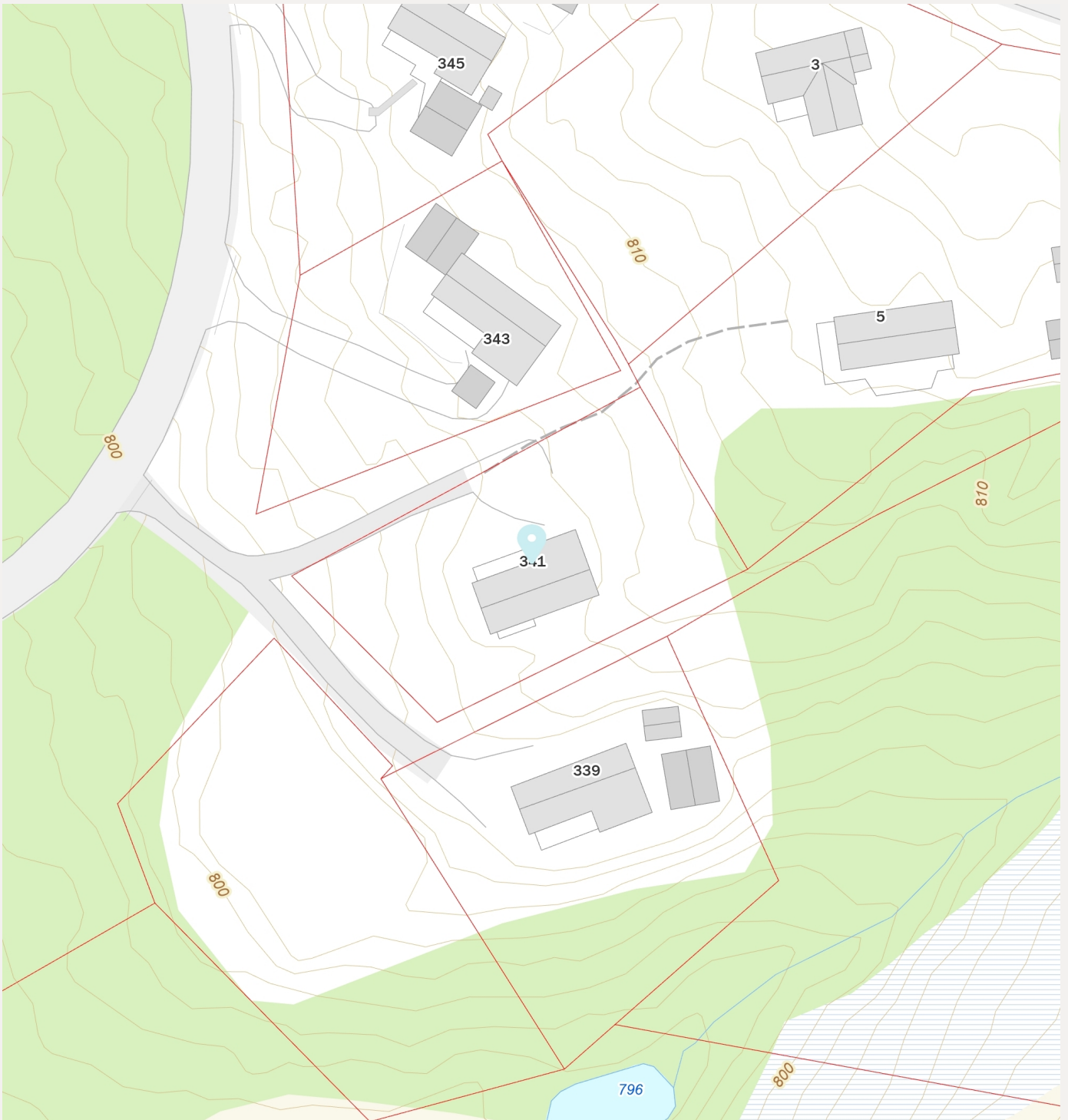
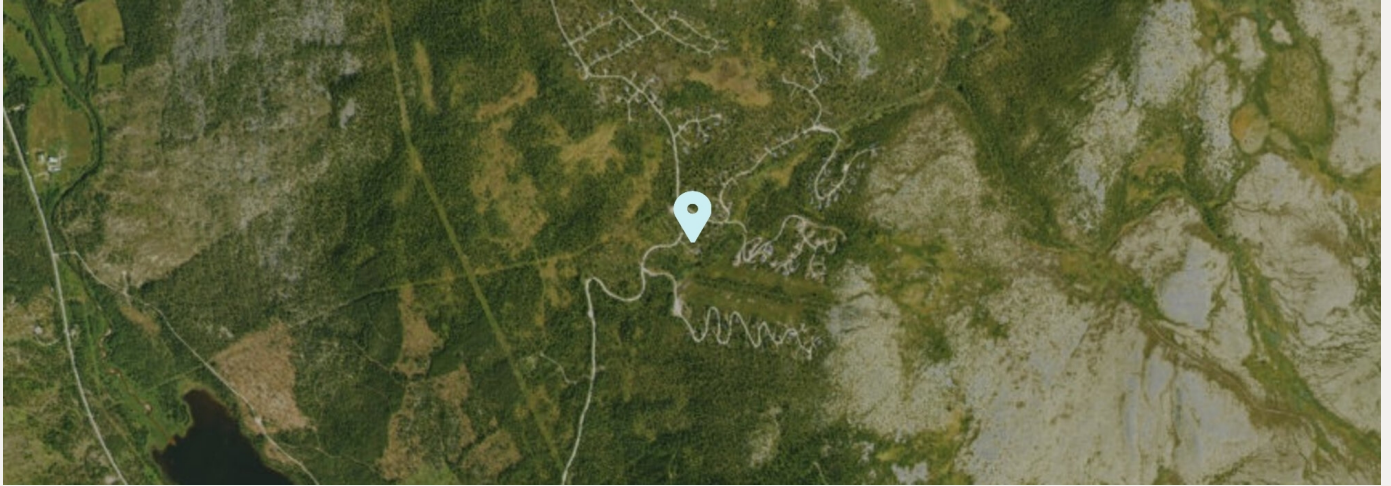
⚽ Engerdal fotballbane 9 min 🚗
Fotball 5.3 km

⚽ Engerdalssetra fotballbane 13 min 🚗
Fotball 10.9 km

Dagligvare

Coop Prix Engerdal 8 min 🚗
Post i butikk, PostNord 3.9 km

Nærbutikken Engerdal 16 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Østfjellveien 341 2440 ENGERDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1990

BRA: 62 m²

BRA-i: 57 m²

Rapportdato: 24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

1

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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

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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/42354>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	Pappshingel har høy alder, betydelig mosegroing, flere knekte partier og sitter stedvis dårlig limt. Tekkingen vurderes å ha redusert funksjon og bør skiftes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Det registreres stedvis mindre setninger ved fundamenter.
Krypkjeller	Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Balkong, terrasse, platting	Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.
Vinduer og dører	Sprekk i vindusglass, manglende og harde tetningslister, behov for justering, misfarging som følge av kondens samt tørre og delvis løse kittfalsar.
Yttervegger	Værslitt og stedvis oppsprukket kledning, redusert lufting bak kledning samt for liten avstand mellom kledning og terreng.
Renner og nedløp	Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og buling/skade i nedløpsrør.
Skorstein over tak	Det er registrert mindre rustdannelse og overflateslitasje på beslag.
Takkonstruksjon og loft	Det er ikke etablert adkomst til loft over flate himlinger. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet ved vurdering av konstruksjonens tilstand.
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken
Kjøkken - Avtrekk	Ventilator har passert forventet levetid og vurderes å være i en alder hvor svikt kan oppstå. TG2 settes på grunn av alder.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegget.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Irr på rør og koblinger.
Våtrom: Bad - Overflater	Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Naturlig avtrekk og manglende tilluft.
Innvendige overflater	Det registreres riper og synlig overflateslitasje i tregulvet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2026

Rapportdato
24.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Trond Wålberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**
Firma: **Syversrud Takst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Fremtind**

Telefon: **41544653**
Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A, 2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Østfjellveien 341, 2440 Engerdal**

Kommunenr: **3425** Gårdsnr: **14** Bruksnr: **140** Festenr: **32**
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1990 - Kilde: Eiendomsverdi.no**
Bolittype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført over ett plan. Bygningen er fundamentert på støpte stripefundamenter og har krypkjeller under hele hytta. Etasjeskillet er utført som stubbloftskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er i metall. Pipe over tak er helbeslått.

Kvalitet og tykkelse på isolasjonen kan kun avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Festet naturtomt på ca. 1 144 m². Tomtestørrelsen bør verifiseres. Tomten er skånsomt opparbeidet med flate partier, gruset innkjøring og oppstillingsplass.

Det er gode lys- og solforhold på eiendommen. Tomten er delvis opparbeidet med plen.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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 byggt teknisk 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>

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	57 Romfordeling: Entre, gang, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.	5 Romfordeling: Utvendig bod	0	39
Totalt m²	62	57	5	0	39

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert med støpte vanger/stripefundamenter.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis mindre setninger ved fundamenter.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Fritidsboligen står på stripefundamenter, og har en åpen krypekjeller.

Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon.

Krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Adkomst til terrasse fra entré og terreng. Terrassen er delvis overbygget. Fundamentert på lettklinkerblokker. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassebord og rekkverk bør også vedlikeholdes.

Fundamentering bør forbedres for å redusere risiko for videre setninger og bevegelser.



Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeår.

Terrassedør i tre med inner og ytterdør fra byggeår.

Innerdører i tre fra byggeår.

Vinduer med 1+1 glass og rammer av tre fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det ble påvist spekk i vindusglass på soverom.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det mangler tettelister på enkelte vinduer.

Enkelte vinduer og dører tar i karm/ terskel og har behov for justering.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Det anbefales å utbedre omrammingen slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom trepanel og beslag.





6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis noen store glipper ved lusinger.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Værslitt og oppsprukket trevirke bør overflatebehandles og skadde bord skiftes ved behov.

Lufting bak kledningen bør forbedres der musesklosser reduserer ventilasjonen, og store glipper ved lusinger bør utbedres. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Kledning som er avsluttet for nær terreng bør også vurderes hevet eller tilpasses for å redusere risikoen for fuktopptrekk og forkortet levetid.



6.7 Renner og nedløp



Type Metall

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres stedvis nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Drensrør anbefales montert på utkast slik at overflatevann blir ført bort fra boligen.

Utskifting av nedløpsrør med skade påregnes.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen? Nei

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert? Ja

Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? Nei

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-2

Det er registrert mindre rustdannelse og overflateslitasje på beslag.

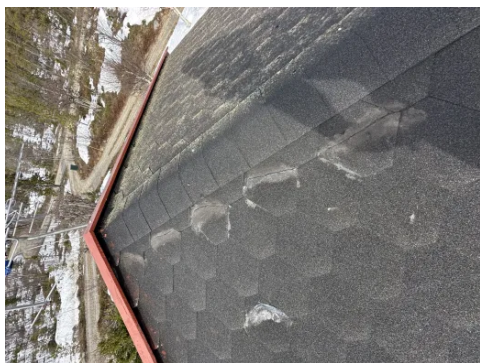
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipehatt bør holdes under jevnlig kontroll og vedlikeholdes ved behov.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Lukket og kledd takkonstruksjon. Luftespalter uten fluenetting.	
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	
Type loft	Kaldtloft
Det er skråtak i kjøkken og stue, mens øvrige himlinger er flate uten inspeksjonsmulighet. Det er ikke adgang til loft over de flate himlingene.	
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nedbøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser.	
Det er ikke etablert adgang til loft over flate himlinger. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet ved vurdering av konstruksjonens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere adgang til loft over flate himlinger, slik at kontroll og nærmere inspeksjon av konstruksjonen kan foretas.	
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

6.10 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Malte vindskier og isbord.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Pappshingel har høy alder, betydelig mosegroing, flere knekte partier og sitter stedvis dårlig limt. Tekkingen vurderes å ha redusert funksjon og bør skiftes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte taktekking. Skadet og aldrende tekkemateriale bør erstattes for å sikre tilfredsstillende tetthet og videre funksjon.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning i tre med slette profilerte. Benkeplater i tre. Over og underskap. Lys under overskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for vaskemaskin og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det anbefales å etablere silikonfuge i overgang mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktopptrekk og beskytte underliggende materialer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med vedlikehold og mindre utbedringer av innredningen.



Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Ventilator har passert forventet levetid og vurderes å være i en alder hvor svikt kan oppstå. TG2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskifting av ventilator må påregnes pga alder.



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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? Ikke kontrollert

Ferdigattest er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ja

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

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

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

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein.





6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast

Synlig avløpsrør av plast.

Privat avløp. Avløp ført til tett tank for tømning. Kum plassert utvendig.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.15 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert på badet. Varmekabel montert på vanninntak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Flytta bereder fra kjøkken til bad. Ingen dokumentasjon.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Det registreres irr på rør og koblinger.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

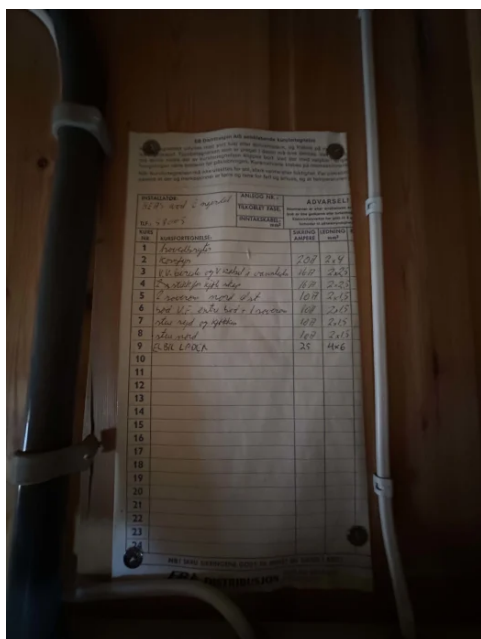
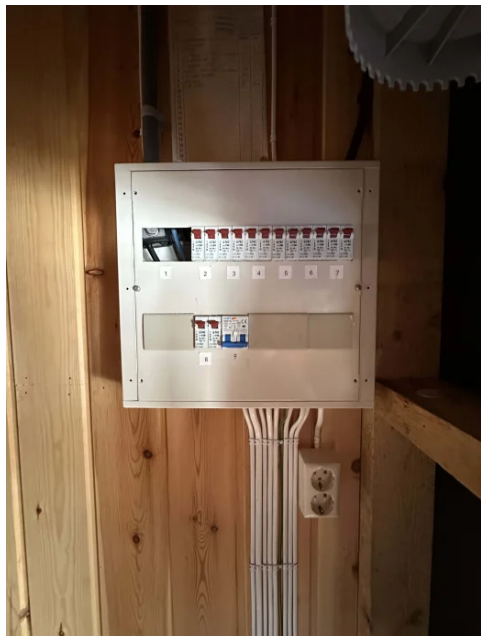
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Montert elbil lader.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk

Inntak med måler plassert i utvendig skap. Sikringskapp plassert i bod. Inntak med jordkabel. Åpent elektrisk anlegg.

Avdekking mangler ved sikringskapp i bod. Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.

6.17 Varmtvannsbereder



Viser eldre bereder på bad som blir skiftet ut før salg.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Skap på bad

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Eier opplyser: Det vil bli etablert ny Høiax bereder før salg.

6.18 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med belegg med oppbrett. Trepanel på vegger og i himling. Oppvarming med panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flyttet bereder inn på bad.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

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-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 10mm.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få korrekt fall og høyde mot sluk. Dette anses sjelden økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak. Ved fremtidig oppussing eller renovering bør badet etableres med fall i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Rehabilitering/tiltak er påregnelig ut ifra alder, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast



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

Nei

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

Ja

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. (Trepanel)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, nedfelt kum med blandebatteri. Dusjkabinett. Varmtvannsbereder. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbblad anbefales etablert.

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 rom (kjøkken). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

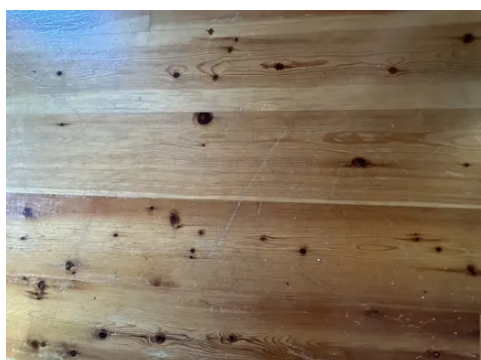
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.20 Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Oppsummering

TG-2

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Det registreres riper og synlig overflateslitasje i tregulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatemessig oppgradering kan vurderes ved sliping og ny overflatebehandling dersom ønskelig.

6.21 Bod med utvendig adkomst



Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst via overbygget inngangsparti. Boden har tregulv og innvendige overflater av trepanel på en vegg. Vegger er dels åpne og uisolert. Himling følger takfallet og er utført med bordet undertak. Boden er utstyrt med elektrisk anlegg/sikringskap og har innlagt strøm. Vinduer og dør er utført i tre.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.