Egenerklæring

Fjellgutua 99, 2443 DREVSJØ

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellgutua 99	Fjellgutua 99	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

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.

Som hytte

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 eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Tor

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

Beskriv feilen og omfanget

Var noe lekkasje i tak ved utedo i uthus for et par år siden. Presenning er lagt over. Ligger shingel klart for nytt tak på tomten. Takstmann har anmerket fuktskjolder ved utedo i hytta.

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**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vinduer i tømmerdel i hytta.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt presenning på uthusene. Ligger paller med shingel til disse på tomten.

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

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se takstrapport. Noe skjevheter etc

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert muselort. Før jeg kjøpte hytta ble en stokk nederst på vegg byttet grunner stokkmaur. Takstmann observert spor etter boremel. Ukjent for meg da hytta ikke er benyttet siste år

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ikke utstedt ferdigattest/midl brukstillatelse grunnet alder på hytta. Var ikke vanlig å få ved oppføring da.

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 sjenanse 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23095358

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tor Nilsen	**2026-07-02**

Identification

Tor Nilsen

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

Fjellgutua 99
2443 DREVSJØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Fritidsbolig BRA:	61 m^2
Fritidsbolig BRA-i:	61 m^2
Sum alle bygg BRA:	82 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	21.6.2026 (Gyldig til 21.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	8	7	0

Vegard Syversrud
Syversrud Takst AS
Vegard@syversrudtakst.no
41544653
Fjellgutua 99
2443 Drevsjø

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter: setningsskader (skrå riss)
Balkong, terrasse, platting	- Det er synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt: nedbøyning, tegn på svak konstruksjon, setninger i fundament, skjevhet i konstruksjonen - Det er tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong: råteskade i konstruksjonen
Yttervegg og fasade	- Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: omfattende råteskader i kledningen, betydelig malingsavskalling, sprekker/deformasjon i kledningen - Det er liten eller ingen lufting av kledningen: ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen
Taktekking	- Registrerte avvik på taktekkingen: mosegrodd, aldringslitt, sprø papp, krølling/buler - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: betydelige skjevheter i gulv som kan tyde på konstruksjonssvikt - Det er sprekker mellom gulv og gulvlister: sprekker mellom gulv og gulvlister - Det er rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange: det er rystelser/nedbøyning ved hard gange
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Det mangler dokumentasjon på ildsted - Feieluke eller sotluke er ikke plassert eller utført med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale: sotluke er plassert for nær brennbart materiale, manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke
Kjøkken - Trekk	- Det er registrert avvik på avtrekk: ingen avtrekk

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	- Det er manglende eller ufullstendig fuktsperre på bakken i krypkjeller: manglende fuktsperre på bakken - Det er synlig sopp/råteskader på overflater: registrert svertesopp/muggsopp på overflater, sopp / råte i lagrede materialer

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	- Det er tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen: tegn på skjevheter, svikt i gulv, provisorisk understøttelse
Terrengforhold	- Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: muligheter for vannansamlinger inn mot bolig, ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - Bortledning av takvann er mangelfull: takvann renner/ledes ikke bort
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold, lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning - Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: avvik ved detaljer ved beslag/vannbord, åpninger/sprekker i omramming - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Renner og nedløp	- Det er synlige avvik på takrenner og nedløp: rust eller korrosjon, nedbøy i takrenner, frost og isbelastning i renner / nedløp
Takkonstruksjon og loft	- Det er tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen: lokale skjevheter i takkonstruksjonen - Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: begrenset lufting - Det er tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens: fuktskjolder på innvendig himling - Det er registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter: observert spor etter skadedyr
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Det er spor etter boremel eller utflygningshull i treverk: spor etter boremel eller utflygningshull i treverk - Det er spor etter ekskrementer etter mus eller rotter: det er registrert spor etter gnagere - Det er registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter: manglende musebånd bak fasadekledning i nedre del, mangler sikring mot gnagere, som musebånd eller tetting av åpninger
Ventilasjon	Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen. Det registreres skadet/defekt deksel på veggventil.
Innvendige overflater	Overflater viser noe slitasje og ujevnheter, og vedlikehold/utbedringer må påregnes.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er fremlagt eldre godkjent byggetegning for fritidsboligen, datert 12.05.1969. Tegningen viser planløsning, men er uten rombeskrivelse. Fullt samsvar mellom dagens bruk av rom og godkjent bruk etter tegning er derfor ikke kontrollert/vurdert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen. Kommunen opplyser at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Det er ikke etablert røykvarslere.

Det er skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10år.

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

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.6.2026

Rapportdato
21.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selgers egenerklæringsskjema er ikke mottatt på rapporttidspunktet. Rapporten er utarbeidet uten gjennomgang av egenerklæringen.

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.

Tilleggsbygg som garasje, uthus og lignende er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600. Byggene er kun enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling og registrering av bebyggelsen.

Det skal settes et anslag på 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: **Fjellgutua 99, 2443 Drevsjø**

Kommunenr:	**3425**	Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**1**	Festenr:	**65**
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: - Ukjent
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av støpt betong og lettklinkerblokker. Enkelte punkter er oppklosset med treverk. Bygningen har åpen krypkjeller, og etasjeskille over krypkjeller er utført som stubbloftskonstruksjon. Veggkonstruksjoner er oppført dels i tømmer/laft og dels som bindingsverkskonstruksjon i tre. Yttervegger er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon i

tre med åser og sperrer. Taket er tekket med takpapp. Det er malte vindskier og isbord med beslag. Takrenner og nedløp er av metall. Pipe/skorstein er oppført som teglsteinspipe.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT
Festet tomt. Tomten fremstår som naturtomt med stedegen vegetasjon og naturlig terreng. Terrenget er i hovedsak flatt, med enkelte skråpartier rundt bebyggelsen. Adkomst til eiendommen skjer via privat veg. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Eiendommen ligger innenfor registrert kulturmiljø, Svahken sijte, kategori M-KULA, registrert hos Riksantikvaren. Forholdet kan ha betydning ved fremtidige tiltak/endringer på eiendommen, og eventuelle tiltak bør avklares med kommunen før utførelse.

PARKERING
Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING
Oppvarming med vedfyring.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER
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 byggteknisk 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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	61	61	0	0	26
Uthus	9	0	9	0	0
Uthus	12	0	12	0	0
Totalt m^2	**82**	**61**	**21**	**0**	**26**

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**61**	**61** Romfordeling: Gang, soverom, bod, toalettrom med utedo-løsning og stue/kjøkken med sovealkove.	**0**	**0**	**26**
Totalt m²	**61**	**61**	**0**	**0**	**26**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Bod med utedo-løsning	**0**	**0**
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**12**	**0**	**12** Romfordeling: Bod, dusjrom og badstue.	**0**	**0**
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

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.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Søyler/pilarer**

Bygningen er oppført på søyler. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-3





Type Fundament/grunnmur	**Søyler/pilarer**

Fundamentering utført med støpte betongpilarer. Fundamentering utført med pilarer av lettklinkerblokker.

Enkelte punkter er oppklosset med treverk.

Besiktigelsen av fundamenter er begrenset på grunn av lav høyde og tildekkede åpninger mellom terreng og yttervegger.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Setningsskader (skrå riss)

Beskrivelse:
Det er registrert skjevheter i bygget. Forholdet er et resultat av setninger eller bevegelser i fundamenteringen som har oppstått over tid.

Oppsummering TG-3

Sprekkdannelser og setningssymptomer i fundament/pilar kan medføre redusert stabilitet og bæreevne. Det er risiko for videre utvikling av skader dersom årsaken ikke avklares og nødvendige tiltak ikke utføres.

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

Begrensede innsynsmuligheter i krypkjeller gjør at konstruksjonens tilstand ikke kan vurderes fullt ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og krypkjeller når adkomstforholdene er forbedret, for å avklare årsak til setninger og vurdere behov for utbedringer.

Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



6.3 Krypkjeller

TG-2







Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**

Fritidsboligen står på pilarer, og har en åpen krypekjeller. Etasjeskille over krypkjeller er utført som stubbloftskonstruksjon. Krypkjeller har stedvis fuktpreget grunn.

Krypkjeller under bolig med lav høyde og begrenset adkomst. Kryperommet har stedvis så lav fri høyde at full inspeksjon ikke har vært mulig. Det er kun foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige områder nær åpningen. Det er ikke kjent hvilken tilstand øvrige deler av krypkjelleren har.

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

Er det manglende eller ufullstendig fuktsperre på bakken i krypkjeller? **Ja**

Observerte avvik:
- Manglende fuktsperre på bakken

Beskrivelse:
Manglende fuktsperre/plastdekke på bakken i krypkjeller vurderes å være et avvik fra anbefalt utførelse for å begrense fukttransport fra grunnen til krypkjelleren.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? **Nei**

Er det synlig sopp/råteskader på overflater? **Ja**

Observerte avvik:
- Registrert svertesopp/muggsopp på overflater
- Sopp / råte i lagrede materialer

Beskrivelse:
Det er registrert svertesopp/muggsopp på overflater. Forholdet viser tegn til høy fuktbelastning i kryprommet.

Det er registrert sopp og/eller råte i lagrede materialer i kryprommet. Forholdet viser at det er høy fuktbelastning i rommet.

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

Observerte avvik:
- Tegn på skjevheter, svikt i gulv
- Provisorisk understøttelse

Beskrivelse:
Det er registrert tegn til skader og/eller svikt i gulvkonstruksjonen over krypkjeller. Forholdet vurderes som alvorlig og krever utbedring.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? **Nei**

Oppsummering TG-2

Manglende plastdekke på bakken og begrenset ventilering gir økt fukttransport fra grunnen og innestengt, fuktig luft i krypkjelleren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen, og kan over tid føre til oppbygging av materialer, skadeutvikling og dårligere inneklima.

Krypkjeller har lav fri høyde mellom terreng og underside bjelkelag. Begrenset avstand gir redusert luftgjennomstrømning og økt risiko for fuktpåvirkning i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Det er registrert grønnlig biologisk vekst/misfarging på treverk i krypkjeller, noe som indikerer fuktpåvirkning. Det er observert lagrede materialer i krypkjeller som kan gi økt fare for fukt, sopp- og råteskader.

Krypkjelleren er kun inspisert utvendig grunnet manglende adkomst. Krypkjellere er generelt skadeutsatte konstruksjoner med risiko for fukt- og råteskader. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden.

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.

Avstanden mellom terreng og underside bjelkelag bør økes. Terreng/masse bør senkes eller fjernes der dette er mulig, slik at lufting og inspeksjonsmuligheter bedres.

Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomst. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden. Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avdekke eventuelle skader og mulige kostnader.

6.4 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? **Ja**

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? **Ja**

Observerte avvik:
- Takvann renner/ledes ikke bort

Oppsummering TG-2

Mangelfull bortledning av takvann kan føre til oppfukting og utvasking av masser ved ringmur og underliggende fundamentering. Over tid kan dette gi setninger, bevegelser i grunnen og økt fuktbelastning mot støpt plate på mark/ringmur.

Manglende fall bort fra bygningen kan føre til at vann samler seg inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

Det anbefales å etablere drensrør eller annen tilfredsstillende bortledning fra nedløp.







Type	**Terrasse**

Terrasse er fundamentert på lettklinkerblokker direkte mot terreng.

Gulv bestående av terrassebord. Terrassen er delvis overbygget ved inngangsparti.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon
- Setninger i fundament
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:
Skjevheter kan ha sammenheng med bevegelser i grunnen, komprimering av masser eller endrede grunnforhold over tid.

Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Ja**

Observerte avvik:
- Råteskade i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert råteskadet treverk i konstruksjonen.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

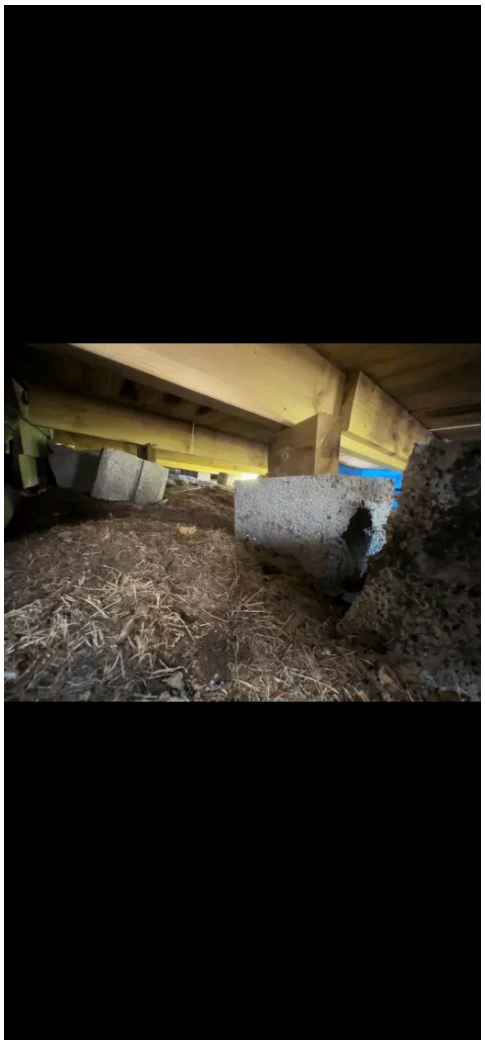
Råteskader bryter ned treverket og svekker styrken i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil skaden utvikle seg videre og bæreevnen kan bli redusert.

Ved videre utvikling kan forholdet få betydning for konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre de registrerte skadene og skjevhetene for å hindre videre skadeutvikling. Omfanget bør kartlegges av fagkyndig, da skaden kan være større enn det som er synlig.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**



6.6 Vinduer og dører

TG-2



Beskrivelse

Ytterdør av typen stalldør/todelt ytterdør.Innerdører i tre.

Vinduer i tre med 2-lags glass, produksjonsår 1995 og 2021.

Vinduer i tre med enkle glass og 1+1 glass.

Vannbrett med metallbeslag under vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av vinduer er skiftet etter opprinnelig byggeår.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

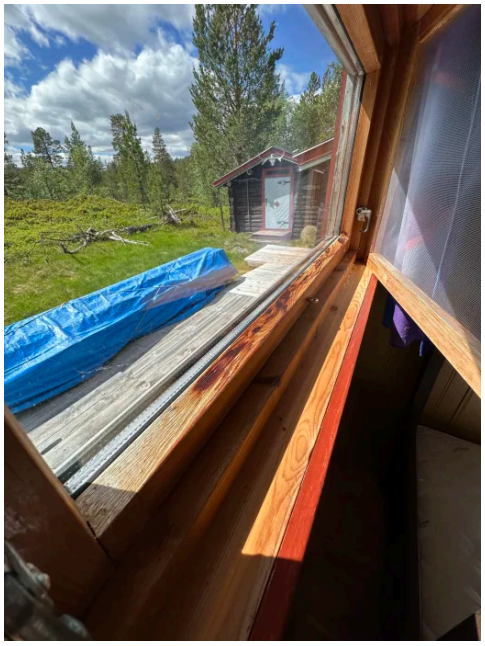
Observerte avvik:

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.







Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:

- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
- Åpninger/sprekker i omramming

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

Det er registrert avvik ved utførelse eller detaljer rundt beslag og/eller vannbord. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Det er registrert åpninger og/eller sprekker i omramming rundt vindu. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann og fukt.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer med isolerglass er over 35 år gamle og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid.

Oppsummering **TG-2**

Innerdør til soverom tar i terskel og har behov for justering.

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

Innvendig listverk/gerikter rundt vindu i stue er ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

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

Åpninger rundt vindusomramming bør tettes/utbedres. Det bør kontrolleres at tetting og beslag rundt vinduene har tilfredsstillende funksjon for å hindre fuktinntrengning.

Listverk/gerikter rundt vindu bør ferdigstilles. Overgangen mellom vindu og vegg bør kontrolleres og tettes før listverk monteres.







Type veggkonstruksjon:	**Tømmerkonstruksjon, Trekonstruksjon**

Veggkonstruksjon er oppført i tømmer/laft.

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre.

Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning, Tømmer (laftet vegg)**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Det er ukjent hva som er gjennomført av utbedringer siden opprinnelig byggeår.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen?	**Nei**

Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omfattende råteskader i kledningen
- Betydelig malingsavskalling
- Sprekker/deformasjon i kledningen

Beskrivelse:
Det er registrert omfattende råteskader i kledningen. Forholdet vurderes å være et stort avvik med behov for utbedring.

Det er registrert værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert betydelig avskalling av maling og overflatebehandling. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vær og fukt.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Det er stedvis registrert manglende musetting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for at skadedyr kan komme inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

Innvendig er det registrert muselort flere plasser.

Oppsummering TG-3

Råteskader og værslitt/oppsprukket treverk kan medføre redusert styrke, redusert levetid og økt risiko for videre skadeutvikling i veggkonstruksjonen. Manglende vedlikehold/overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær og fukt, og kan føre til ytterligere råteskader. Ved skader i tømmerkonstruksjon kan skadeomfanget være større enn det som er synlig ved en visuell kontroll.

Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen ved eldre konstruksjon.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales da det registreres muselort inne i hytta.

Skadeomfanget bør undersøkes nærmere av fagkyndig med erfaring fra tømmer-/laftkonstruksjoner. Skadet treverk må utbedres/skiftes ut, og årsaken til fuktpåkjenningen bør avklares og utbedres. Utvendige overflater bør vedlikeholdes/overflatebehandles etter nødvendige reparasjoner. Ved større råteskader i tømmerkonstruksjon må det påregnes omfattende og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Oppgitt kostnadsnivå må anses som veiledende da endelig skadeomfang og nødvendige tiltak først kan avklares etter nærmere undersøkelser og eventuell åpning av konstruksjoner.

6.8 Renner og nedløp

TG-2



Type	**Metall**

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:

- Rust eller korrosjon
- Nedbøy i takrenner
- Frost og isbelastning i renner / nedløp

Oppsummering **TG-2**

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Renner og nedløp er preget av elde og slitasje og vurderes å ha kort gjenværende levetid.

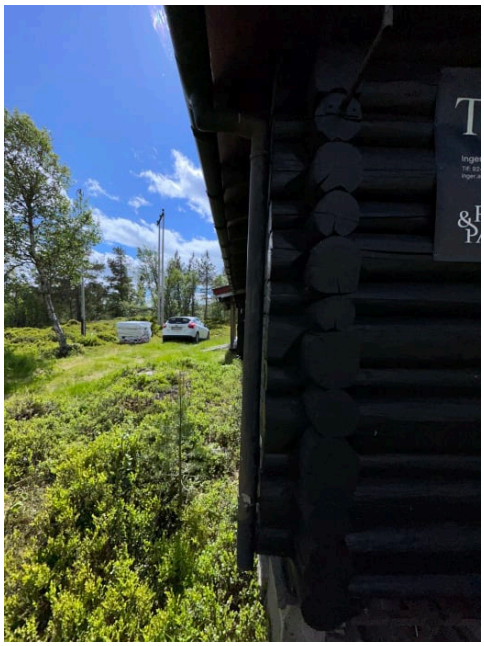
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av nedløpsrør med skade må påregnes.

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

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.



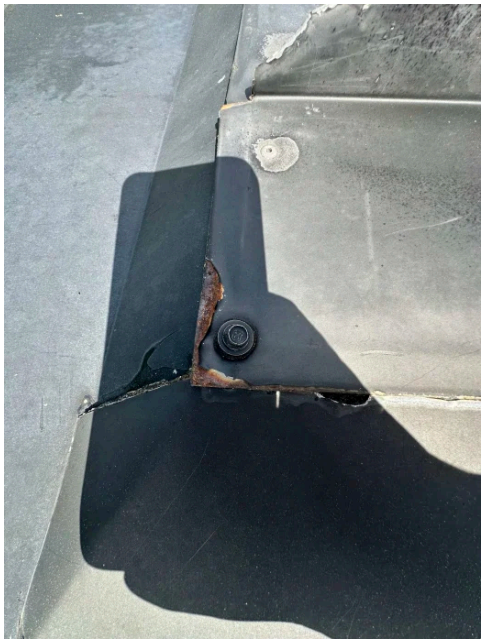
6.9 Skorstein over tak TG-1



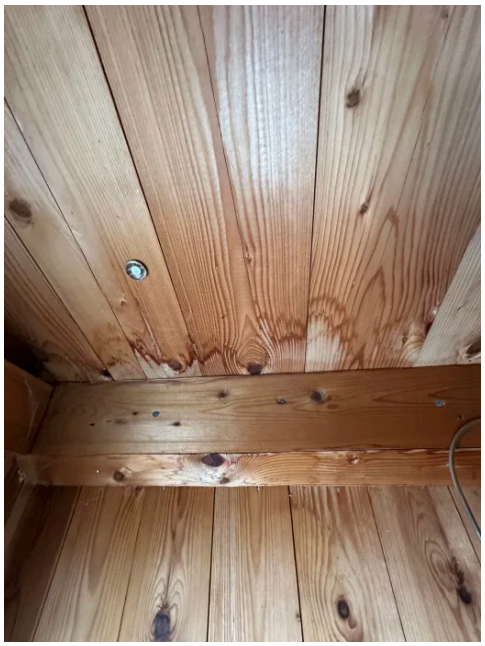
Inspisert fra:	**På tak**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er registrert mindre rustdannelse og overflateslitasje på beslag.



6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2



Takform	**Skråtak**

Taket er utført som skråtak med fall mot takrenner/nedløp.

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer.

Utvendig inspeksjon	**På tak**

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokale skjevheter i takkonstruksjonen

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på innvendig himling

Beskrivelse:
Det er registrert fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet bør holdes under observasjon.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er registrert tegn til aktivitet fra mus i konstruksjonen, med skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Lokal nedbøyning vurderes å være relatert til byggeårets konstruksjonsprinsipper og gir isolert sett ikke nødvendigvis indikasjon på akutt svikt, men forholdet bør holdes under observasjon.

Fuktskjolder kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning/lekkasje. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll, kan det ikke utelukkes at det har vært tidligere fuktinntrengning eller at forholdet kan oppstå igjen ved ytre påkjenninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

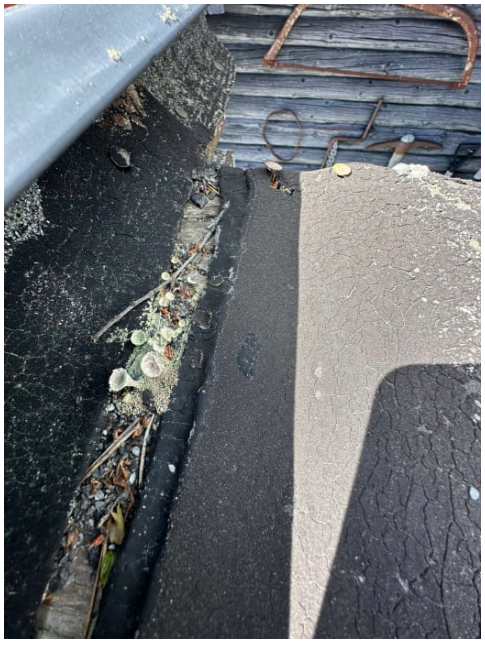
Overvåke fuktskjolder og kontrollere etter nedbør for å avdekke mulig lekkasje.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tegn til skadedyraktivitet bør følges opp. Åpninger og mulige adkomstveier for mus/skadedyr bør lokaliseres og tettes, samtidig som nødvendig lufting av konstruksjonen ivaretas.

6.11 Taktekking TG-3





Takform	**Saltak**
Type tekking	**Papp**

Saltak/takkonstruksjon i tre tekket med papp.

Malte vindskier og isbord med beslag.

Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på taktekking etter opprinnelig byggeår.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd
- Aldringslitt
- Sprø papp
- Krølling/buler

Beskrivelse:
Det er observert skader, deformasjoner og/eller begroing på papptekking, noe som kan redusere tetthet og øke risikoen for fuktskader.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

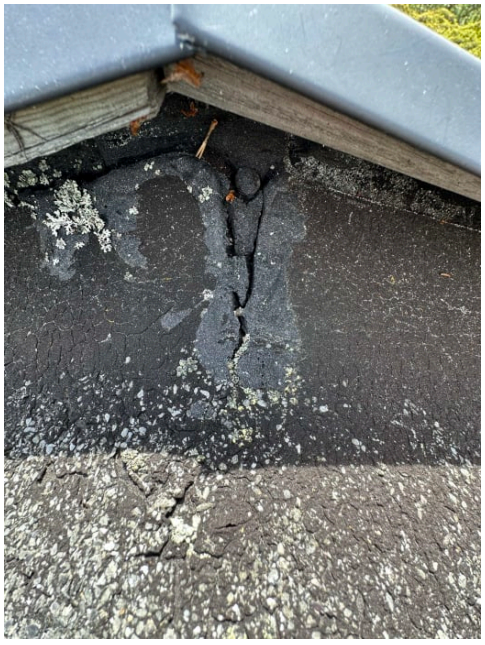
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering TG-3

Taktekking er slitt og registrerte avvik kan føre til videre skadeutvikling, fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det er registrert råteskader på undertak.







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full utskifting av taktekkingen og undertak som følge av registrerte skader, funksjonssvikt og redusert tetthet. I forbindelse med arbeidene bør også tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

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.



6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-3



Type	**Trebjelkelag**

Gulv mot grunn er utført som trebjelkelag over krypkjeller.

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

Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Nei**
Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Ja**

Observerte avvik:
- Betydelige skjevheter i gulv som kan tyde på konstruksjonssvikt

Beskrivelse:
Det er registrert betydelige skjevheter i gulvkonstruksjonen som kan tyde på konstruksjonssvikt som følge av setninger eller utilstrekkelig bæring. Det registreres knirk i gulv.

Det er registrert skjevheter i gulv med avvik på 70 og 80 mm. Skjevhetene kan påvirke bruksegenskaper og indikerer ujevnheter i underliggende konstruksjoner.



Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sprekker mellom gulv og gulvlister

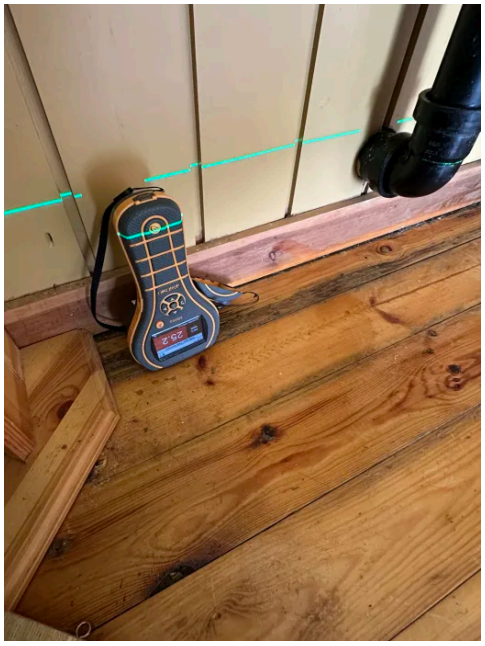
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er rystelser/nedbøyning ved hard gange

Beskrivelse:
Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.







Oppsummering **TG-3**

Det er registrert vesentlige avvik med tegn til konstruksjonssvikt. Tilstanden avviker betydelig fra forventet nivå og indikerer svikt i bygningsdelens funksjon og/eller bæreevne. Konstruksjonssvikten medfører risiko for videre skadeutvikling og kan påvirke sikkerhet, stabilitet og brukbarhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan tilstanden forverres og gi økte skader og kostnader.

Det registreres forhøyede fuktverdier i treverk ved gulv/vegg. Målt verdi var ca. 25,2 vektprosent. Det registreres også misfarging/skjolder i området. Forholdet indikerer fuktpåvirkning. Forhøyede fuktverdier over tid kan medføre risiko for sopp-/råteskader og videre skadeutvikling i gulv- og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak. Berørte konstruksjoner må påregnes utbedret, forsterket eller helt/delvis utskiftet for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Midlertidige sikringstiltak kan være nødvendig for å redusere risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen frem til permanent løsning er etablert.

Årsak til fuktpåvirkningen må avklares. Området bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer eller fuktkilder må utbedres. Skadet treverk må utbedres/skiftes ved behov.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-3





Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet.

Type pipe	**Teglsteinspipe**

Pipe/skorstein er oppført som teglsteinspipe.

Type ildsted	**Peisovn**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er det framlagt dokumentasjon på ildsted?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er det skader, riss eller sprekker i pipe eller i overgang til ildsted?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Ja**

Observerte avvik:

- Sotluke er plassert for nær brennbart materiale
- Manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke

Er det fukt- eller sotskjolder, avskalling eller bekutslag på skorstein?	**Nei**

Oppsummering TG-3

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Manglende sikkerhetsavstand til brennbart materiale kan medføre branntekniske avvik og økt risiko for antennelse.

Manglende brannplate foran luke gir økt risiko for varmepåvirkning og antennelse av brennbart materiale.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

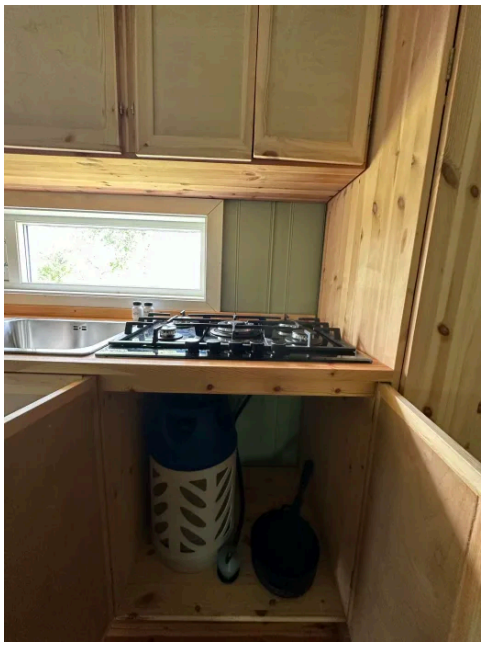
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand til brennbart materiale iht. gjeldende krav.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Det anbefales gjennomført kontroll av feievesenet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Estimatet gjelder kontroll av forholdet. Omfang og endelig kostnad er usikker inntil nærmere undersøkelser er gjennomført.







Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i tre med profilerte fronter. Over- og underskap. Benkeplate i tre. Metallkum. Gassdrevet koketopp. Kjøleskap er frittstående. Ikke etablert vann.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Avløp fra metallkum er ikke ferdigstilt/tilkoblet.

Type avtrekk	**Ingen**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen avtrekk

Oppsummering avtrekk **TG-3**

Utilstrekkelig avtrekk kan medføre at fukt og matos ikke fjernes effektivt, noe som kan gi luktproblemer og økt fuktbelastning på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.15 Lovlighet / HMS

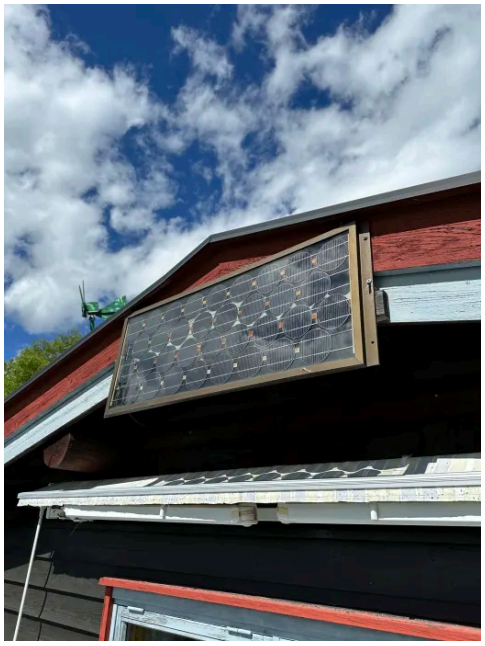


Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er fremlagt eldre godkjent byggetegning for fritidsboligen, datert 12.05.1969. Tegningen viser planløsning, men er uten rombeskrivelse. Fullt samsvar mellom dagens bruk av rom og godkjent bruk etter tegning er derfor ikke kontrollert/vurdert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen. Kommunen opplyser at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på 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?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Manglende røykvarsler**
Det er ikke etablert røykvarslere.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	**Ja**
Brannslukningsapparat eldre enn 10år.	
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**
Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.	
Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.	
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.	

6.16 Elektrisk







Beskrivelse

400V elektrisk anlegg. Utvendig inntaksskap med overspenningsvern og måler. Sikringsskap plassert i gang. Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater. Inntak med jordkabel/luftstrekk. Åpent elektrisk anlegg. Det er etablert solcellepanel. Det er ukjent om anlegget er i bruk og om det har tilfredsstillende funksjon.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ukjent**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

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

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Ja**

Det er observert kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller sikret.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det er registrert elektriske installasjoner som fremstår ufagmessig utført. Stikkontakter beregnet for innendørs bruk er benyttet utendørs.

Løse eller dårlig festede kabler kan være utsatt for mekanisk belastning og skade. Dette kan føre til funksjonssvikt, økt slitasje og i verste fall risiko for kortslutning eller brann.

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

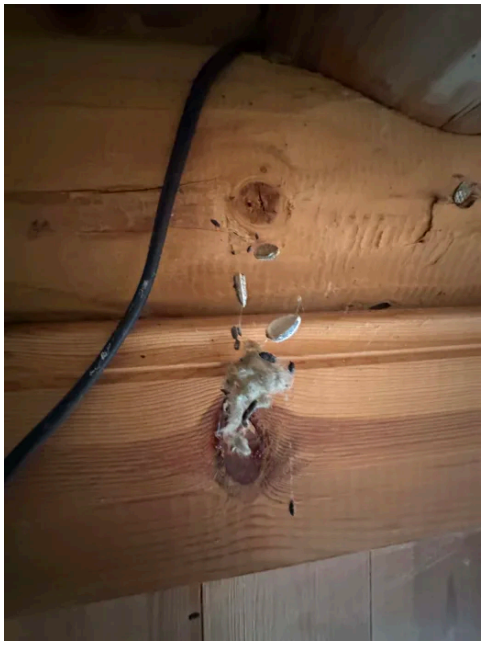
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes.

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.17 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2



Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? **Ikke kontrollert**

Selgers egenerklæringsskjema er ikke mottatt på rapporttidspunktet. Rapporten er utarbeidet uten gjennomgang av egenerklæringen.

Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk? **Ja**

Observerte avvik:
- Spor etter boremel eller utflygningshull i treverk

Beskrivelse:
Det er registrert tydelige tegn til aktivitet fra treborende insekter i form av boremel og utflygningshull i trekonstruksjoner. Forholdet indikerer angrep i treverket og kan medføre svekkelse av materialenes bæreevne over tid.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? **Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert spor etter gnagere

Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger? **Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musebånd bak fasadekledning i nedre del
- Mangler sikring mot gnagere, som musebånd eller tetting av åpninger

Oppsummering **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta nærmere vurdering av omfang og aktivitet av treborende insekter. Videre bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å stanse eventuell aktivitet og hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales å gjennomføre en helhetlig gjennomgang av bygningen for å kartlegge omfanget av gnagere. Videre bør det iverksettes profesjonell bekjempelse og utbedring av eventuelle skader, samt varig sikring mot ny inntrengning.

6.18 Ventilasjon

TG-2







Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-2**

Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.

Det registreres skadet/defekt deksel på veggventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

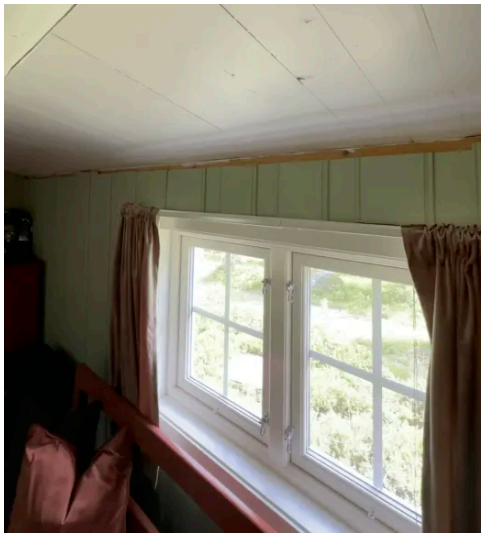
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Deksel bør utbedres eller skiftes.

6.19 Innvendige overflater

TG-2





Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER
Gulv: Overflater bestående av tregulv.
Vegg: Overflater bestående av trepanel.
Tak: Overflater bestående av trepanel.

Er det registrert avvik? **Ja**

Overflater viser noe slitasje og ujevnheter, og vedlikehold/utbedringer må påregnes.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres riper og synlig overflateslitasje i tregulvet.

Det mangler stedvis innvendig listverk i stue. Arbeidet fremstår ikke ferdigstilt.

Det registreres fuktskjolder på gulv i gang og i himling på toalett.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er enkelte uferdige overganger/avslutninger som bør ferdigstilles.

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

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

6.20 Uthus



Beskrivelse

Frittstående uthus fundamentert på lettklinkerblokker og naturstein. Yttervegger er oppført i tømmer. Saltak med bordet undertak, tekket med takpapp. Det er montert presenning på taket. Renner og nedløp av metall. Ytterdør i tre og vinduer med enkle glass. Innvendig har bygningen tregulv. Det er etablert enkelt do-rom med utedo-løsning i uthuset.

Frittstående uthus fundamentert på lettklinkerblokker og naturstein. Yttervegger er oppført i tømmer. Saltak tekket med takpapp, og det er etablert presenning over taktekkingen. Renner og nedløp av metall. Innvendige gulv med tregulv og belegg. Vegger med synlig tømmer, koreapanel og panel. Himling med trepanel. Ytterdør og innerdør i tre. Bygningen er benyttet som bod, dusjrom og badstue. Det registreres store mengder muselort i bygningen.

Bygningene med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

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

Engerdal kommune opplyser at eiendommen ligger i område HB2504 i kommuneplanens arealdel. Det er registrert 3 bygg på eiendommen, mens gjeldende bestemmelser for fritidsbebyggelse type HB kun tillater 2 bygninger pr. tomt. Ett av byggene mangler dokumentasjon, har ikke eget bygningsnummer i matrikkelen og står på retteliste mottatt fra Kartverket. Kommunen opplyser at hjemmelshaver kan risikere ulovlighetsoppfølging.



6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

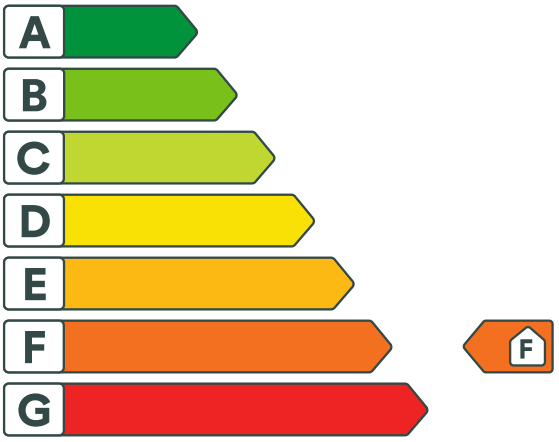
- Forstøtningsmur
- Rom under terreng
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom

enova

Energiattest



Adresse **Fjellgutua 99, 2443 DREVSJØ**	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319068**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **154852158**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **1**
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 **1969**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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 **444,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **648,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 552 kWh**



Fjellgutua 99, 2443 DREVSJØ

Detaljering

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

Fjellgutua 99, 2443 DREVSJØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.Kjøl - 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Doknr: 1259641 Tinglyst: 12.09.2018
STATENS KARTVERK

Statskogs eksemplar

FESTEKONTRAKT. 434-164-1-65

Festerens navn: Per J. Lindstad	Adresse: 2420 Trysil
Skogforvaltning: Femund	Adresse: 2443 Drevsjø
Kontrakten gjelder: Hyttetomt nr. 5	Beliggenhet, hytteplan - hyttenr.: Område nr. 2, Fjellgutusjøen
Eiendom - g.nr. - b.nr.: Rendalen n. statsalm. Umatr.	Herred: Engerdal
Innfestingsavgift Kr. 50,- / Årlig avgift Kr. 100,-	Kontrakten trer i kraft: 20/7-67

Andre festevilkår:

1. Festet gjelder inntil videre med en oppsigelsesfrist av 6 mdr. I de første 10 år kan festet likevel ikke sies opp av bortfesteren. Oppsiing på grunn av at hytta ikke er oppført kan likevel foretas etter 5 år.

2. Festet gir rett til å sette opp og ha stående ei hytte på et bestemt sted som skal anvises av skogforvaltningen. Med skogforvaltningens samtykke kan i tillegg til hytta tillates oppført et uthus i en etasje på maksimum 10 m² til vedskjul og privet.

3. Festeren skal forelegge forvaltningen planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc. Festeren plikter å rette seg etter skogforvalterens pålegg om endringer i planene, og er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning fra skogforvalteren av planer og tegninger.
Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra skogforvalteren.
Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.

4. Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og medfører ingen utvidelse av festeretten. Skogforvaltningen kan pålegge bebyggelsen inngjerdet, og skal gi anvisninger om gjerdets plassering og utseende.

5. Festeren har ikke rett til å opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen, eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.

6. Bebyggelsen skal ikke brukes til annet formål enn angitt i pkt. 2. Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår.

7. Festeren plikter å holde god orden rundt bebyggelsen. Han plikter å etterkomme pålegg fra skogforvalteren vedkommende priveter og avfall.

8. Ulovlig jakt og fiske begått av festeren i området hvor bygningen ligger, anses som vesentlig mislighold av denne kontrakt. Det samme gjelder handlinger som sjenerer utøvelsen av beite- og seterrett i området.

9. Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke oppholder seg i bygningen.

10. ~~Bortfester eller fester kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år regnet fra kontraktens opprettelse.~~ Bortfester kan kreve avgiften regulert dersom bebyggelsen utvides, jfr. pkt. 3 annet ledd. De fastsatte avgifter betales til skogforvaltningen eller til den bortfesteren bestemmer. Innfestingsavgiften betales når kontrakten er undertegnet av festeren. Årlige avgifter betales ~~innen 1/10 hvert år~~. Etter påkrav. Fester, eller bortfester kan kreve avgiften regulert første gang 1/1-75- senere 10.hvert år

11. Festet kan ikke overdras eller på annen måte overføres til andre. Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen må erververen søke skogforvaltningen om festekontrakt.

Vend!

12. Opphører festet uten at ny tilsvarende festekontrakt blir opprettet, plikter festeren å ryddiggjøre tomta og skal så vidt mulig overlate tomta i sin opprinnelige stand. Er tomta ikke ryddiggjort innen ett år etter at festeforholdet har opphørt, tilfaller bebyggelsen bortfesteren.

13. Festeren bærer kostnaden ved stempling av kontrakten. Festeren har rett til å tinglyse kontrakten på egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle skogforvalteren.

14. Særbestemmelser:

Festeren må respektere flyttsamenes rettigheter i samsvar med de lovbestemmelser som til en hver tid gjelder.
Hunder som tas med under opphold i hytta skal holdes bundet, unntatt når de i jakttiden brukes under jakt.

Kontrakten er utstedt i 6 eksemplarer, hvorav festeren har et eksemplar, skogforvaltningen et eksemplar, skogfullmektigen et eksemplar og Direktoratet for statens skoger to eksemplarer, hvorav ett eksemplar igjen er sendt Riksrevisjonen. I statsalmenninger skal fjellstyret ha et eksemplar av kontrakten.

Sted - dato	Sted - dato
Drevsjø 23/7-69	Trysil, 23/7-69
For Direktoratet for statens skoger	Fester

DFS. Skjema nr. 160. TORRES TRYKKERI

Skjøte[1)]

Innsenders navn	Plass for tinglysingsstempel
Tor Utsen	
Adresse: Strandbygdveien 184	
Postnr.: 2408 Poststed: Elverum	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 150562 [redacted] Ref.nr.	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
434	Engerdal	164	1	65		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☒ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 800.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 800.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
050529 [redacted]	Per Kinsted	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
150552 [redacted]	Tor Utsen	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederens underskrift
4/7 2018	Per Kinsted

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
X Per Lindstad	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Knut Ariel Sæther	KNUT ARIEL SÆTHER
Adresse	
Strandbyggdveien 189	2409 Elverum
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Linn Veronika Engen	LINN VERONIKA ~~ENGEN~~
Adresse	
BYGDEVN. 171	2415 HERADSBYGD

Bortfesters underskrift	Samtykke som bortfester og hjemmelshaver **~~Statskog SF~~**	Gjenta med blokkbokstaver
5/7-18 Elin Maurud		ELIN MAURUD

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

Yttersjøen Hytteeierforening

Type møte:	Årsmøte 2026
Tid/sted:	2026-04-03 kl. 16^{00}-17^{30}, hytta til Riseng/Rønnes
Deltakere:	Einar¸ Tom Even, Marit, Kjell, Kjell Arne, Tobias, Einar
Referent:	Einar

Saksnr.	Sak	Ansvar	Frist
	Innkalling		

Sakliste:

0. Godkjenning innkalling

1. Gjennomgang av referat fra forrige årsmøte (Vedlegg 1: Referat årsmøte 2025)

2. Orientering om dialog med Statskog vedr. støtte og eierskap (Vedlegg 2: E-post dialog)

3. Orientering om møte med Statskog i april og befaring i mai 2025) (Vedlegg 3: Møte april og vedlegg 4 befaring mai)

4. Godkjenning årsregnskap 2025, årskontingent 2026. (Vedlegg 5: Forslag årsregnskap)

5. Tilstand deler av veien vs. mulighet til å få brøyting. Kfr. Samtale med Johan etter (forsøk på) brøyting til påska 2026.

6. Eventuelt.

7. Valg

Status:

a. Einar, leder, valgt for 2 år 2025 – på valg i 2027.
b. Ola, kasserer, valgt for 2 år 2025 – på valg i 2027.
c. Tom Even, styremedlem, valgt for 2 år i 2024 – **på valg i 2026.**

Styrets forslag til vedtak:

a. Einar, leder på valg i 2027.
b. Ola, kasserer på valg i 2027.
c. Tom Even, styremedlem – **velges for 2 år** - på valg i 2028.

Saksnr.	Sak	Ansvar	Frist
0.	**Godkjenning innkalling**		
	Innkalling godkjent til tross for en feil på vedleggsliten til innkallingen. Det ble kommentert at fjorårets referat ikke var distribuert. Styret beklaget dette da det var en intensjon om å sende ut referat rett etter årsmøtet.		
1.	**Gjennomgang av referat fra forrige årsmøte.**		
	Referat godkjent. Restanser overføres til dagens referat:		
	Sak 4.2.2024: Oppkjøring av skispor inntil Yttersjøen og Fjellgutusjøen? *Styret ble bedt om å undersøke saken nærmere, både muligheter innenfor gjeldende reguleringer, om det også kan søkes om å få etablert rundløype rundt Fjellgutusjøen og Yttersjøen samt hvordan kostnadsbildet for slik etablering kan arte seg for hytteeierforeningen.* I årets møte (2026) ble det bestemt at første prioritet er en få etablert en tilknytning fra hyttefeltet opp til løype nr. 36: Småsjøvollen – Kjølvollen – Skogtjern – mellom Storsjøberget og Litsjøberget – Buvollen – etter gamle vintervei til Småsjøvollen som Johan kjører. Rundløypen går fra Småsjøvollen rundt Sorkvola med avstikker til Krokåtsjøen (20 km). **Fjellgutusjøen** tenkes koblet inn på trase ved Storsjøberget, kfr. Forskrift for skiløypenettet i Engerdal kommune. Johan har tidligere spurt om vi var interessert i en slik tilknytning.	Tom Even	August 2026
	Sak 4.3.2024: Pumpe i brønnen *Pumpe i brønnen fungerer ikke*. Styret undersøker saken nærmere til sommeren og prøver å få utbedret pumpa eller kjøpe ny. Vurder samtidig evt. forsterkning av tak over brønnen.	Tom Even	Juni 2026
2.	**Orientering om dialog med Statskog vedr. støtte og eierskap.**		
	Det ble gitt en kort orientering om status i saken som faktisk har pågått siden hytteeierforeningens første henvendelse i desember 2022. Vi har bedt om avklaring på eierskap på veiene i hyttefeltet, både fra fylkesveien (mot Elgå) i vest og veien fra Søndre Elgådalen i øst. Statskog hevdet høsten 2022 at veien tilhører hytteeierforeningen og at vår søknad om støtte til utført veivedlikehold dermed måtte avslås. Hele e-postdialogen fra 2022 fram til påsken 2025 fremgikk av vedlegg 2 i innkallingen til årsmøtet i 2025. Senere dialog fremgår av vedlegg 2 til årsmøtet 2026.		

Saksnr.	Sak	Ansvar	Frist
	Styret tar kontakt med fylkeskommunen med siktemål om å få med brøyting av p-plassen oppe ved fylkesveien inn i driftsentreprisen ved fornyelse av driftskontrakten. Hovedbegrunnelse: Tilrettelegging for bruk av løype nr. 36. Styret tok kontakt med fylkeskommunen i 2025, men fikk ingen respons. Styret tar fornyet kontakt	Einar	Mai 2026
3.	**Orientering om møte med Statskog i april og befaring i mai 2025**		
	Hytteforeningen ved Einar deltok i møte med Statskog, Fjellstyret og Destinasjon Engerdal i april. Her ble tema som trafikkbelastning, veivedlikehold og motorisert camping, behandlet. Hytteforeningen fremmet følgende synspunkter: a. Ikke tilrettelegging for mer motorisert ferdsel i området. b. På ingen måte erstatte gangbru med kjørebru. c. Det bør innføres bompenger/betalingsløsning for gjester. d. Det bør ikke tilrettelegges for innkjøring fra øst. e. Hytteeierforeningen ønsker å signalisere interesse for å beholde/få eierskap til veien Fjellgutua mellom fv. 2210 og Søndre Elgådalen		
	Styret deltok på befaring med Statskog, Fjellstyret og Destinasjon Engerdal i mai. Her ble det oppnådd enighet om at Statskog skulle sette opp forbudsskilt mot motorisert ferdsel ved innkjøring til Fjellgutua fra vest. Hytteeierforeningen ba om at det ble satt opp tilsvarende skilt ved innkjøring fra Valdalsfjellet. Det ble videre enighet om at ordningen skulle evalueres høsten 2025. Felles evaluering ble ikke gjort, men hytteeierforeningen varslet om at skilt i vest førte til økt trafikk fra øst. Statskog var enige i at dette ikke var en ønsket utvikling. Statskog foreslo til møtet mai at det skulle etablert p-plass på nedsiden av Korketrekkeren og at det ble satt opp skilt med innkjøring forbudt for andre enn hytteeierne og grunneier ved denne p-plassen. Hytteeierforeningen støttet dette forslaget forutsatt at vi kan sette opp bom/sjikane ved ny p-plass. Hytteeierforeningen støtter dette forslaget og tar opp dette på nytt med Statskog. Vi krever at Statskog vedlikeholder vei fra fylkesvei til bom/sjikane og at hytteeierforeningen overtar eierskap og vedlikehold av vei fra bom/sjikane til brua. Dette må formaliseres med egen kartforretning der hytteeierforeningen blir grunneier for veien mellom bom og brua.	Einar	Mai 2026

Saksnr.	Sak	Ansvar	Frist
	Statskogs forslag fra mai 2025: 		
4.	**Godkjenning regnskap 2025, årskontingent 2026.**		
	Regnskap for år 2025 ble godkjent. Saldo pr. 31.12.2025: 42.103,56 kr.		
	Årsmøtet fastsatte årskontingent for 2026 til **kr. 1.500,-**		
	Fakturaer sendes ut i mai.	Ola	Mai 2026
5.	**Tilstand deler av veien vs. mulighet til å få brøyting.**		
	Styret tar dialog med Johan vedr. rydding og brøytestikker. Når omfang er avklart, vurderes evt. dugnad	Tom Even	August 2026
6.	**Evt.**		
	Årsmøtesaker distribueres heretter på e-post mens øvrig dialog kan gå på Messenger-konto	Styret	
	Plakattavle må erstattes/oppdateres.	Einar	
	Adresse sendes ut med referatet og alle bes se over og evt. oppdatere informasjon til styret.	Alle	
7.	**Valg**		
	Styret hadde forslått gjenvalg av Tom Even. I årsmøtet kom det opp forslag om at vi gjerne kunne ha litt mer sirkulasjon på vervene, også for at hytteeierne skulle få litt større eierskap til sakene styret behandler på vegne		

Saksnr.	Sak	Ansvar	Frist
	av foreningen. Derfor ble Kjell Arne foreslått som nytt styremedlem istedenfor Tom Even. <u>Dermed er det nye styret slik:</u> a. Einar, leder – velges for 2 år - på valg i 2027. b. Ola, kasserer – velges for 2 år - på valg i 2027. c. Kjell Arne, styremedlem, valgt til 2028.		
	<u>Vedlegg:</u> Vedlegg 1: Godkjent årsregnskap 2025 Vedlegg 2: Orientering om dialog med Statskog vedr. støtte og eierskap (E-post dialog). Vedlegg 3: Orientering om møte med Statskog i april. Vedlegg 4: Orientering om befaring med Statskog i mai. Vedlegg 5: Adresseliste		



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

Fjellgutua 99

Høyde over havet

740 m



Offentlig transport

Åsvegen Linje 845	13 min 1.2 km

Avstand til byer

Røros	1 t 44 min
Elverum	2 t 16 min
Lillehammer	2 t 40 min
Hamar	2 t 45 min
Trondheim	3 t 54 min

Ladepunkt for el-bil

Nærbutikken Elgå	13 min
Femund Canoe Camp	13 min

Vintersport

Alpin
- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Sport

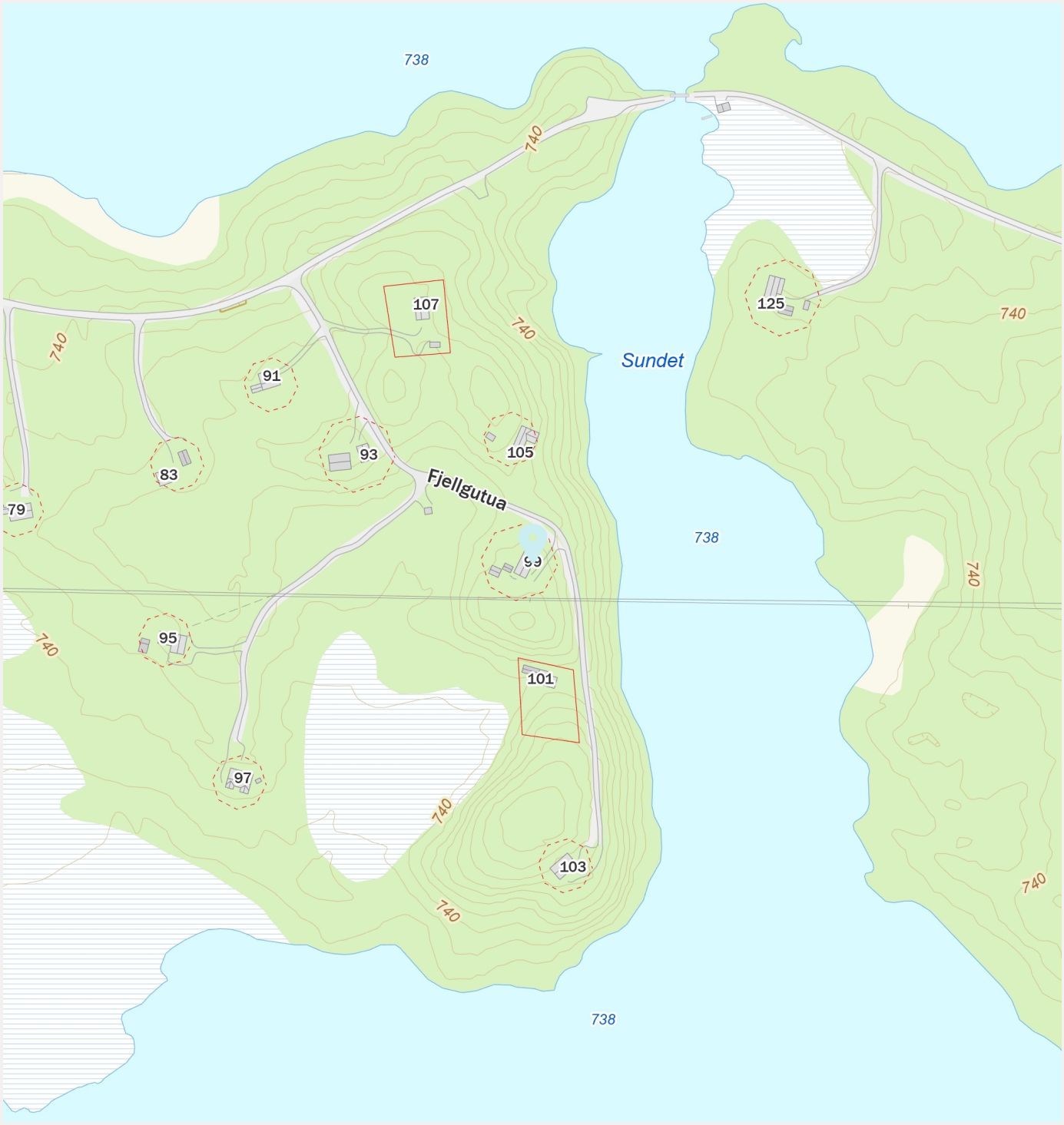
Elgå fotballbane Fotball	13 min 15.4 km
Drevsjø friidrettsanlegg Fotball, friidrett	24 min 28.2 km

Dagligvare

Nærbutikken Elgå	13 min
Joker Drevsjø Post i butikk, PostNord	23 min 27.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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