



aktiv.

Solliaveien 900, 902, Øverdalsseterveien 73, 2477 SOLLIA

Stor landbrukseiendom med mye skog og eldre bygningsmasse. Jaktrett på elg og rein. Tilhørende seter.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 740,-
Total ink omk.: Kr 2 973 740,-
Selger: Berit Modalen

Salgsobjekt: Landbrukseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår enebolig: 1905
BRA enebolig 170 kvm
Total tomtstr.: 1 442 787,6 m²

Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 1
Gnr. 47, bnr. 37
Gnr. 50, bnr. 38
18/100-del av gnr. 92, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1211240379

Velkommen til Grana gård

Gården har et samlet areal på 1443,6 daa som består av 760,5 daa produktiv skog, 32,3 daa fulldyrket jord. Øvrige arealer består av uproduktiv skog, myr, innmarksbeite og annet markslag.

Bygningsmassen ligger fint til ca. 800 moh. i sydvendt terreng med fantastisk utsikt til fjellheimen og med gode solforhold. Enebolig fra 1905 med adresse Solliaveien 902 og gjestehytte med adresse Solliaveien 900. Bygningsmassen er av eldre lav standard.

Med gården hører det med en høyt og fritt beliggende seter på Øverdalssetra (som er en setervoll med aktiv seterdrift). I tillegg har eiendommen andel i Øverdalssemeiet med jaktrett på elg og rein.

Gården har en historie tilbake til ca. 1730 og kan by på kort vei til inngangsporten til Rondane, samt andre flotte naturområder.

Erverv av eiendommen er konsejonspliktig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	58
Verditakst for landbrukseiendom.....	60
Gårdskart	72
Hovedtallsrapport skogen.....	73
Tilstandsrapport	81
Egenerklæringsskjema	111
Nabolagsprofil.....	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Areal enebolig

BRA - i: 170 m²

BRA totalt: 170 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m²

Beskrivelse: Lagerrom uten måleverdig areal, ca. 10m² gulvareal.

1. etasje

BRA-i: 88 m²

Beskrivelse: Stue, kjøkken, trapperom, vindfang og soverom.

2. etasje

BRA-i: 82 m²

Beskrivelse: 2 stuer, bad, trapperom og 3 soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Spisestue og stue med åpen løsning. Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjellere uten måleverdige bruksareal.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på totalt ca. 1 442 787,6m². Sydvendt hellende tomt med noe flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedegen vegetasjon. Oppført gjerder. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen.

Gnr. 46, bnr. 1

Tomtetype: Eiet tomt med 13 teiger

Tomteareal: ca. 1 205 640,4m²

Bruksnavn: Granen øvre

Gnr. 47, bnr. 37

Tomtetype: Eiet tomt med 1 teig

Tomteareal: ca. 147 242,6m²

Bruksnavn: Øvre modalen skog

Gnr. 50, bnr. 38

Tomtetype: Eiet tomt med 1 teig

Tomteareal: ca. 89 904,6m²

Bruksnavn: Svartåsteigen

Øverdalssemeiet

Gnr. 92, bnr. 1

Eierandel: 18/100

Tomteareal: ca. 14 248 591m²

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

Samlet areal angitt ved Gårdskart med 1 443,6 daa. Opplyst ved Gårdskart om arealer som ligger under Hesjemarka naturvernområde.

Arealfordeling angitt ved Gårdskart:

- * Fulldyrket jord: ca. 32,3 daa
- * Overflatedyrket jord: ca. 1,7 daa
- * Innmarksbeite: ca. 11,6 daa
- * Skog av middel bonitet: ca. 331,6 daa
- * Skog av lav bonitet: ca. 428,9 daa
- * Uproduktiv skog: ca. 517,2 daa
- * Myr: ca. 107,8 daa
- * Åpen jorddekt fastmark: ca. 4,4 daa
- * Åpen grunnlendt fastmark: ca. 0,5 daa
- * Bebygd, samt, vann, bre: ca. 7,6 daa

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

Jord og beite

Dyrket areal ligger i tilnærmet flatt landskap ved eller nært bygningsmassen.

Grasproduksjon på fulldyrket areal for salg. Det antas at dyrket mark er drenert. Ukjent vedr etablerte uttrekk til bekker/grøfter.

Inngjerding er ikke vurdert, ingen relevans for vurderinger ved denne taksten.

Opplyst av dyrket mark bortforpakes på årlig basis som innmarksbeite.

Jordmonnet antas hovedsakelig å bestå av sand/morenemasser. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon. Anslag av produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 2 slåtter pr år. Salgsverdi med kr 300,- pr rundball kan legges til grunn. Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting.

Verdi for overflatedyrket mark og innmarksbeite er medtatt under utmark nedenfor.

For avkastning pr daa er tatt utgangspunkt i middels leiepriser for grasproduksjon og kulturbeite.

Skog / utmark

Fremlagt fremskrevet skogplan fra Allma fra 2021. Ingen opplysninger om vernskog eller fredet areal.

Differanser mellom Gårdskartets produktive skogareal og arealer ved den fremlagte skogbruksplanens er ikke undersøkt videre. For taksten er skogbruksplanens arealer brukt for verdiansettelsen av skogen.

Angitt totalt areal for eiendommene med 1444,4 daa. Angitt samlet produktivt

skogareal med 1034,5 daa. Bestående skog opplyst med 9709 m³ u.b. med hovedvekt på gran (2021). Tilvekst med 296 m³ pr år. Produksjonsevnen opplyst til 264,2 m³ pr år.

Bonitetsfordeling opplyst med hovedvekt av bonitetsklasser mellom 8 og 11 (opplyst for ca 82 % av produktivt skogareal).

Kubikkmasse fordelt på hogstklasser angitt med 30 m³ for hogstklasse 1 og 2, 1747 m³ for hogstklasse 3, 3339 m³ for hogstklasse 4 og 4498 m³ for hogstklasse 5.

Kubikkmassen omfatter kun drivbar skog. Ved skogplan også angitt 95 m³ kubikkmasse ved arealer som er unntatt for hogst, arealer som ligger under Hesjemarka naturvernområde.

Ved produktivt skogareal fratrukket 12,7 daa for skogareal som ikke er i bruk.

Ingen virkesleveranser etter 2011. Ingen opplysninger om markberedning. Ingen opplysninger om tynning eller nyplantinger. Hogstklasser er fordelt ovenfor etter fremlagt skogplan.

Ingen opplysninger om innestående beløp ved skogfondkonto.

Opplysninger om skader ved teig nr 9 for gnr 47 bnr 37 "Øvre Modalen Skog i Skjerdingfjellia" hvor gikk det et ras på en liten del av teigen under uværet Hans i august 2023.

Opplyst at skadene er meldt inn til naturskadefondet, men ingen tilbakemelding er mottatt så langt. Rasområdet ligger i et stupbratt terreng uten bebyggelse.

I februar 2024 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer over 650 kr/m³. Tømmerprisene varierer svært mye og det kan antas noe nedgang samt varierende priser fremover.

For denne taksten er valgt tømmerpris med kr 600 pr m³. Driftsoverskudd beregnet fra tømmerpris kr 600 pr m³. Avsetning med 10% til skogavgift og kr 180 pr m³ i produksjonsutgifter. Medtatt kr 20 pr daa i faste kostnader (adm/regnskap).

Årlig avkastning med produksjonsevne pr daa gir da et driftsoverskudd med 360 kr/m³ ved avvirkning. Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis med 0,16 m³/daa (60 % av produksjonsevnen).

For årlig avkastning er hogstkvantum ved normalt omløp lagt til grunn.

Jakt og fiske

Alminnelig jaktrett på egen eiendom ved løsning av jaktkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag. Beregnet verdi ut fra gjennomsnittsleie i området.

Opplyst arealgrunnlag 2500 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 1444 daa dermed fellingsrett på ca 0,6 elg.

Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 75,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 6.300,-.

I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl.

Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa som gir et årlig verditilskudd med kr 7.200,-. Inntekter fra fiske er ikke vurdert.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Andeler i skogsameiet Øverdalsameiet med til sammen 18/100. Sameiet omfatter kun en matrikkelenhet med gnr 92 bnr 1. Det er utarbeidet egne vedtekter for skogsameiet. Opplysninger om inntekter fra jakt tilknyttet skogsameiet med omkring kr 15.000,- pr år. Kapitalisert verdi for andeler i skogsameiet tilknyttet jaktinntekter med kr 375.000,-.

Kartunderlag fra Gårdskart (NIBIO) angir totalt areal med 14248,6 daa under skogsameiet Øverdalsameiet. Anslagsvis er 35% av arealet underlagt Hesjemarka naturvernområde. Eiendommen består i hovetrekke av uproduktiv skog, myr og jorddekt eller grunnlendt fastmark. Angitt ved Kartverket 20 kulturminner ved eiendommen. Opplysninger fra Kartverket oppgir tilsammen 9 andeler med noe ulike eierandeler.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen "Granen Øvre" ligger i Sollia i Stor-Elvdal kommune. Bygningsmassen ligger fint til ca. 800 moh. i sydvendt terreng med fantastisk utsikt til fjellheimen og med gode solforhold. Fra eiendommen er det ca. 18 km til Joker Atnbrua og ca. 16,3 km til Sollia barnehage. Til kommunesenteret Koppang med skoler og andre servicetilbud er det ca. 57 km.

Området kan by på et rikt dyre- og fugleliv, jakt, samt fiske sommer og vinter (Atnavassdraget). Alminnelig jaktrett på egen eiendom ved løsning av jaktkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag.

Det er fine turmuligheter på vinterstid med Rondane, Ringebufjellet med stort løypenett på vinterstid, Alvdal vestfjell og Grimsdalen. Det er også fine turmuligheter på sommerstid med gode muligheter for bærsanking. Eller hva med en padletur langs Atnaelva. Her er mulighetene mange!

Området byr på et godt kultur- og kunstmiljø. Verdt og nevne er også Sollia Ysteri (et lokalt lite ysteri som lager Geitost), Elt Bakeri som har et av Norges beste surdeigsbrød, Øverdalssetra og Sæterkafé på sommeren.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS

Type takst

Tilstandsrapport og verditakst for landbrukseiendom

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1905, tilbygget og rehabilitert i 1950.

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikk. Opplyst tekking fra ca. 1950. Undertak fremstår som utført med bordtak fra ca. 1950, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier og isbord. Yttervegger opprinnelig del med

påforet laftetømmer og utvendig stående kledning. Tresokkel mot grunnmur. Innvendig påforet laftetømmer, kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling. Yttervegger ved vindfang og ved tilbygg 2.etasje mot nord utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning. Innvendig kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling. Yttervegger ved 1.etasje tilbygg mot nord utført i pusset murverk av Siporex, innvendig påforet og kledd med panel. Dels utbedret murvegg grunnet jordtrykksskader hvor jordmasser er gravet vekk og Siporex er erstattet med Lecablokk, opplyst utbedringer som egeninnsats.

Seterstue Øverdalssætra - Byggeår: ca. 1850, rehabilitert på 1970-tallet.

Seterstue med overbygget inngangsparti. Inneholder stue, kjøkken, hygienerom, gang og 2 soverom. Målt innvendig areal til 56 m² BRA. Fundamentert på steinmurer. Yttervegger i laftetømmer, utvendig med stående kledning. Varevinduer og helte ytterdør. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater, uten renner/nedløp. Innvendige overflater med lakkerte tregulv, vegger med laft/panel og himlinger med bordtak og åpne tømmeråser. Enkel kjøkkeninnredning med malte heltre fronter, oppvaskkum med avløp til terreng. Propankjøkken med innvendige propanbeholdere. 2 piper tilknyttet tilsammen 3 ildsteder. Uten strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport og verditakst for landbrukseiendom, begge utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- * Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger.
- * Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Tegn til noe innsig av fritt vann ved befaringen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Hovedtak uten renner/nedløp. Manglende feieplattning. Manglende snøfangere. Ufagmessig utførelse ved pipefotbeslag. Beslag anses å ha overskredet alder for middels levetid.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det må antas noe skjevheter grunnet elde og påviste skader ved grunnmurer. Lokale råteskader ved kledningsbord mot tresokkel. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Inntrukket laftevegg mot flat murkrone utsatt for fuktopptrekk. Overflatebehandling med avflassing og oppsprekninger. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

* Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur. Det må antas noe skjevheter grunnet elde og påviste skader ved grunnmurer, synlige oppskolinger med teglstein. Lokale råteskader ved kledningsbord. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Overflatebehandling med avflassing og oppsprekninger. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Laftevegg fremstår som plassert inntil teglpipe, se vurdering under pipe/ildsted.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Vinduer med glasskader, følgeskader etter kondens og generelt vedlikeholdsbehov. Påregnelig med noe råteskader, men dette ble ikke påvist ved befaringen.

* Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører med preg av elde/slitasje. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark.

- * Utvendig > Utvendige trapper: Det er avvik: Betongtrapp med oppsprekninger.
- * Innvendig > Overflater: Det er avvik: Overflater med bruksslitasje og preg av elde.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerluft". Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Gulv og vegger med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid. Muggdannelser ved papp i himling. Ved befaringen påvist typisk fuktig kjellerluft.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører med preg av elde/slitasje. Enkelte dører med justeringsbehov. Enkelte dørvidere med slark.
- * Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Manglende ventilator.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Usikkerhet vedr frostsikring av rørføringer i krypkjellere.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ikke påvist kloakklufting. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kun naturlig ventilasjon fra bad. Kjøkken uten ventilator.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder plassert på tregulv i 2.etasje. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.
- * Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er ca 74 år gammelt. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er

påvist råteskader. Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov. Isbord har falt av ved begge gavler, gjenstående isbord med råteskader. Deformasjoner ved stålplater over vindfang etter snø-/isras fra hovedtak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

* Utvendig > Veggkonstruksjon - 3: Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner. Jordtrykksvegg med betydelige skader grunnet jordtrykk. Det anses at jordtrykksveggen må rives i sin helhet og erstattes med ny jordtrykksvegg. Følgeskader med fukt- og råteskader innvendig ved påforede vegger og stubbeloftskonstruksjoner.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Betydelige råteskader ved stubbeloftskonstruksjoner tilbygg mot nord. Høydeavviksmålinger ved 1. og 2.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). I tillegg er trevegger ført direkte mot pipevanger uten påkrevet brannmurvange. Brannsikring mot gulv under sotluke mangler. Sotluke plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale, ukjent vedrørende evt innmontert sotlukestein. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss.

* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske

forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Synlige skader ved sørøstre hjørne av boligen med indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Opplyst at skader ved sørøstre hjørne av grunnmuren fremstår å ha vært uforandret over lengre tid. Synlige grunnmurer for øvrig med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker. Det kan i tillegg forventes skader ved grunnmurer under jordtrykksvegg mot nord, evt skader skjult bak dreneringsplater. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfall mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Betydelig terrengfall mot grunnmur og jordtrykksvegg fra nord mot tilbygg, terrengfall som har medført skader på jordtrykksvegg samt fukt-/råteskader ved stubbeloftskonstruksjoner.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport og verditakst for landbrukseiendom som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at 3 av bygningene er SEFRAK-registrert. Dette gjelder seterstua, seterfjøsset i ren laft og grisehuset. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ny vask er installert.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Frostskade er reparert.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktinnsig i tilbygg som er bygd rett på fjell uten drenering.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I tilbygg er dette tilfellet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ingen synlige skader.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elvia byttet måler for et par år siden.

Innhold

Grana gård er bebygd med en enebolig fra 1905 med adresse Solliaveien 902 og en gjestehytte med adresse Solliaveien 900.

Eiendommen er også bebygd med eldre bygninger uten verdi som en driftsbygning, et stabbur, vognskjul/vedbod og en smie.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue, spisestue i åpen kjøkkenløsning, soverom og gang/trapperom.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 stuer, 4 soverom og badrom.

Kjeller: Lagerrom uten måleverdig areal, ca. 10m² gulvareal.

Med gården følger en setereiendom - Øverdalssetra

Eiendommen ligger på Øverdalssetra ca. 3,5 km vest for bruket. Det er adkomst via Solliaveien, og bomvei derfra og opp til setergrenda. Her er det flere setrer og fritidseiendommer, og det er seterkafé på en av setrene om sommeren. Der selges lokalprodusert mat, vafler, kaffe m.m. Setertunet består av en seterstue, 2 seterfjøs, et lite grishus, og 2 gamle høyløer.

Seterstuen (Øverdalsseterveien 73) er restaurert og omgjort til hytte.

Bygningen har et bruksareal på 56m² og inneholder: Stue, kjøkken, hygienerom, gang og 2 soverom.

Standard

Bygningene har gjennomgående lav standard. Eldre bygningsmasse som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningene har behov for modernisering/vedlikehold.

Selve gårdstunet med bygningsmassen er i mindre god forfatning, og omfattende tiltak er nødvendig for å bringe denne opp til akseptabel standard.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider for Stor-Elvdal kommune angitt at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for radon. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 17.07.2007. Tilsyn er ikke utført. Merknader: Besøk for feiing i 2010, 2014, 2016, 2018 og 2021, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming av eneboligen med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovner i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i begge stuen i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn på badrom.

Seterstue/hytte har oppvarming med ved. 2 piper tilknyttet tilsammen 3 ildsteder. Propankjøkken med innvendige propanbeholdere. Uten strøm.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 740 (Omkostninger totalt)

88 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 988 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 991 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 11 313,09,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Slamtømming 0-4 m³: Kr. 1 887,50,-

* Tilsynsgebyr private anlegg: Kr. 575,-

* Renovasjon mini: Kr. 4 268,34,-

* Renovasjon hyttecontainer v/veg: Kr. 1 806,25,-

* Eiendomsskatt: Kr. 2 240,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 157 528,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 1 i Stor-Elvdal kommune.

Gårdsnummer 47, bruksnummer 37 i Stor-Elvdal kommune.

Gårdsnummer 50, bruksnummer 38 i Stor-Elvdal kommune.

18/100-andel av gårdsnummer 92, bruksnummer 1 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På gnr. 46, bnr. 1 er det tinglyst følgende dokument som vil følge eiendommen:

Andel i jordsameie:

* Opprettelse av jordsameie, tinglyst den 31.08.1987, dagboknummer 3893. Gnr. 46, bnr. 1 har 9/100-andel i gnr. 92, bnr. 1. Gnr. 46, bnr. 2 som nå ligger under 46/1 har også 9/100-andel i jordsameiet.

Tinglyste heftelser:

* Utskifting, tinglyst den 05.02.1877, dagboknummer 990116.

* Utskifting, tinglyst den 10.12.1877, dagboknummer 990117.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 01.05.1934, dagboknummer 900608.

Rettighetshaver: Knr: 3423 Gnr: 46 Bnr: 28.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 29.04.1943, dagboknummer 301010.

Rettighetshaver: Knr: 3423 Gnr: 46 Bnr: 34.

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 19.04.1969, dagboknummer 1262.

Vegvesenets betingelser vedtatt.

* Jordskifte, tinglyst den 16.12.1985, dagboknummer 6482.

* Fredningsvedtak, tinglyst den 10.01.2002, dagboknummer 110. Fredning av Hesjemarka neturreservat.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 08.10.2007, dagboknummer 805705.

Rettighetshaver: Edivia Nett AS. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Med

flere bestemmelser. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 27.06.2017, dagboknummer 688098.

Rettighetshaver: Knr: 3423 Gnr: 46 Bnr: 47.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 27.06.2017, dagboknummer 688098.

Rettighetshaver: Knr: 3423 Gnr: 46 Bnr: 47.

Tinglyste rettigheter:

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 29.11.1979, dagboknummer 7060. Rettighet hefter i: Knr: 3423 Gnr: 46 Bnr: 46 og 58.

På gnr. 50, bnr. 38 er det tinglyst følgende heftelser (dokument) som vil følge med eiendommen:

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 15.02.2007, dagboknummer 815. Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver Eidsiva Nett.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for hele eiendommen må påregnes. Utgifter til vei/brøyting Øverdalssetra må påberegnes etter kostnadsnøkkel.

Privat vann og avløp. Opplyst at eiendommen har vannforsyning med falltrykk fra naturlig oppkomme på eiendommen eller i området. Vanninntak med PE-slange. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Avløpsledninger fremstår som utført med PVC, sementrør, teglrør eller soil fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår å være fra 1950-tallet. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand vedr vann - og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. 250 694m² av eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende båndlegging etter lov om naturvern.

Kulturminner

ved Kartverket er angitt tilsammen 12 kulturminner tilknyttet gnr. 46, bnr. 1.

Lokalitetsnr: 142115

Art: Kullfremstillingsanlegg

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142119

Art: Kullfremstillingsanlegg

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142121

Art: Kullfremstillingsanlegg

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142125

Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142126
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142129
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142130
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142134
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142136
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142140
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142148
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lokalitetsnr: 142160
Art: Kullfremstillingsanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Lenke: <https://kulturminnesok.no/>

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 2 eneboliger (Solliaveien 900 og 902) og 1 hytte (Øverdalssæterveien 73).

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Det er ikke mottatt fraskrivelse av odels- og løsningsrett fra alle odelsberettigede. Til sikkerhet for kjøpers tap som følge av et eventuelt odelsøksmål (må reises innen 6 måneder fra tinglysning), vil et beløp tilsvarende 30% av kjøpesummen bli sperret på meglerforetakets klientkonto (kan

fravikes ved avtale). Hvis odelssøksmål ikke blir reist innen fristen, vil sperret beløp bli utbetalt til selger, uten nærmere godkjenning fra kjøper.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Eiendommen overtas av kjøper senest innen 1-en måned etter at konsesjon er innvilget og kunngjort partene.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 6.000,-), markedspakke (kr 17.750,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

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

Salgsoppgavedato

09.10.2024



Gården har et samlet areal på 1443,6 daa som består av 760,5 daa produktiv skog, 32,3 daa fulldyrket jord. Øvrige arealer består av uproduktiv skog, myr, innmarksbeite og annet markslag.



Selve gårdstunet har eldre bygningsmasse som består av en enebolig fra 1905, en gjestehytte, en driftsbygning, et stabbur, vognskjul/vedbod og en smie.



Bygningsmassen ligger fint til ca. 800 moh. i sydvendt terreng med fantastisk utsikt til fjellheimen og med gode solforhold.



Enebolig fra 1905 med adresse Solliaveien 902.



Du ønskes velkommen inn i en entré som ble tilbygget på 1950-tallet.



Fra entréen kommer du videre inn i en stor og lys stue.



Boligen ble modernisert på 1950-tallet og holder en gjennomgående lav standard.



Stuen har flere store vindusflater mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fantastisk utsikt til fjellheimen!



Stuen har linoluemsbelegg på gulv, overflater med panel og vedovn.



Både fra stuen og entréen er det adkomst til spisestuen som ligger i en åpen løsning med kjøkkenet.



Spisestue/kjøkken har sjarmerende eldre originale tregulv og lysmalt panel på veggene.



Det er plass til et spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Eldre kjøkkeninnredning fra 1950-tallet med glatte fronter, Respatex benkeplate og benkebeslag med nedfelt oppvaskum.



Mellom kjøkkenet og spisestuen er det en eldre vedovn.



Den gjennomgående planløsningen med store vindusflater i begge ender sørger for fint lysinnslipp.



Fra kjøkkenet er det adkomst til soverom 1. Soverommet har tregulv, overflater med panel og plassbygde garderobeskap.



På soverommet er det plass til dobbeltseng og ønskelig.



Vi tar turen opp til 2. etasje som inneholder gang/trapperom, 2 stuer, 4 soverom og badrom.



Stue i 2. etasje med tregulv og overflater med panel.



I hjørnet av stuen er det en eldre vedovn. Varmtvannsbereider er også plassert her.



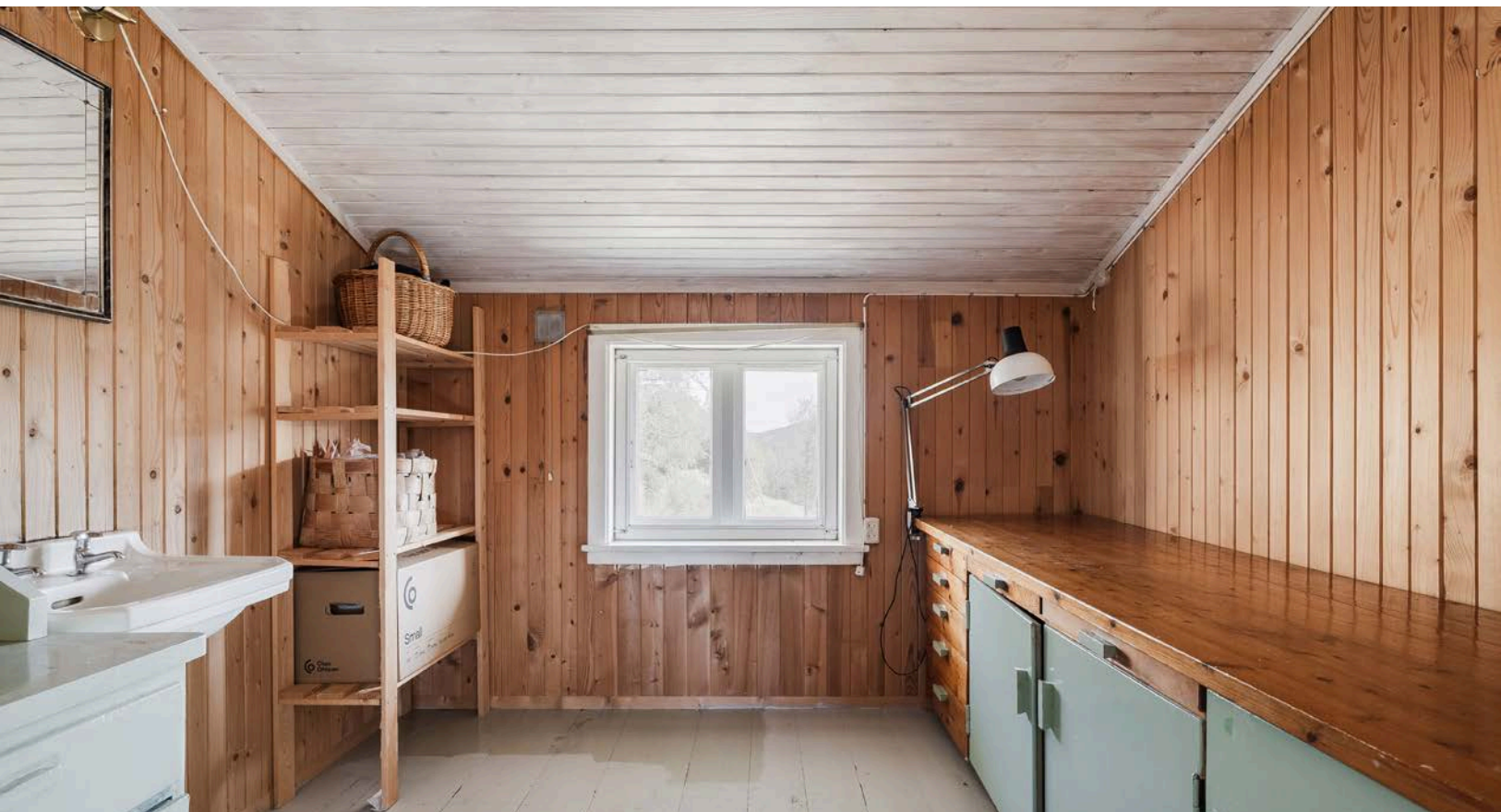
Videre kommer du inn i en ny stue som i dag er innredet som et soverom.



Rommet har malte tregulv og overflater med panel. Fra dette rommet er det videre adkomst til 2 mindre soverom.



Rommet er utstyrt med en eldre vedovn og garderobereskap som medfølger.



Soverom 2 har malte tregulv, overflater av panel og har plassbygget innredning.



Rommet er også utstyrt med vegghengt servant.



Soverom 3.



Soverom 4.



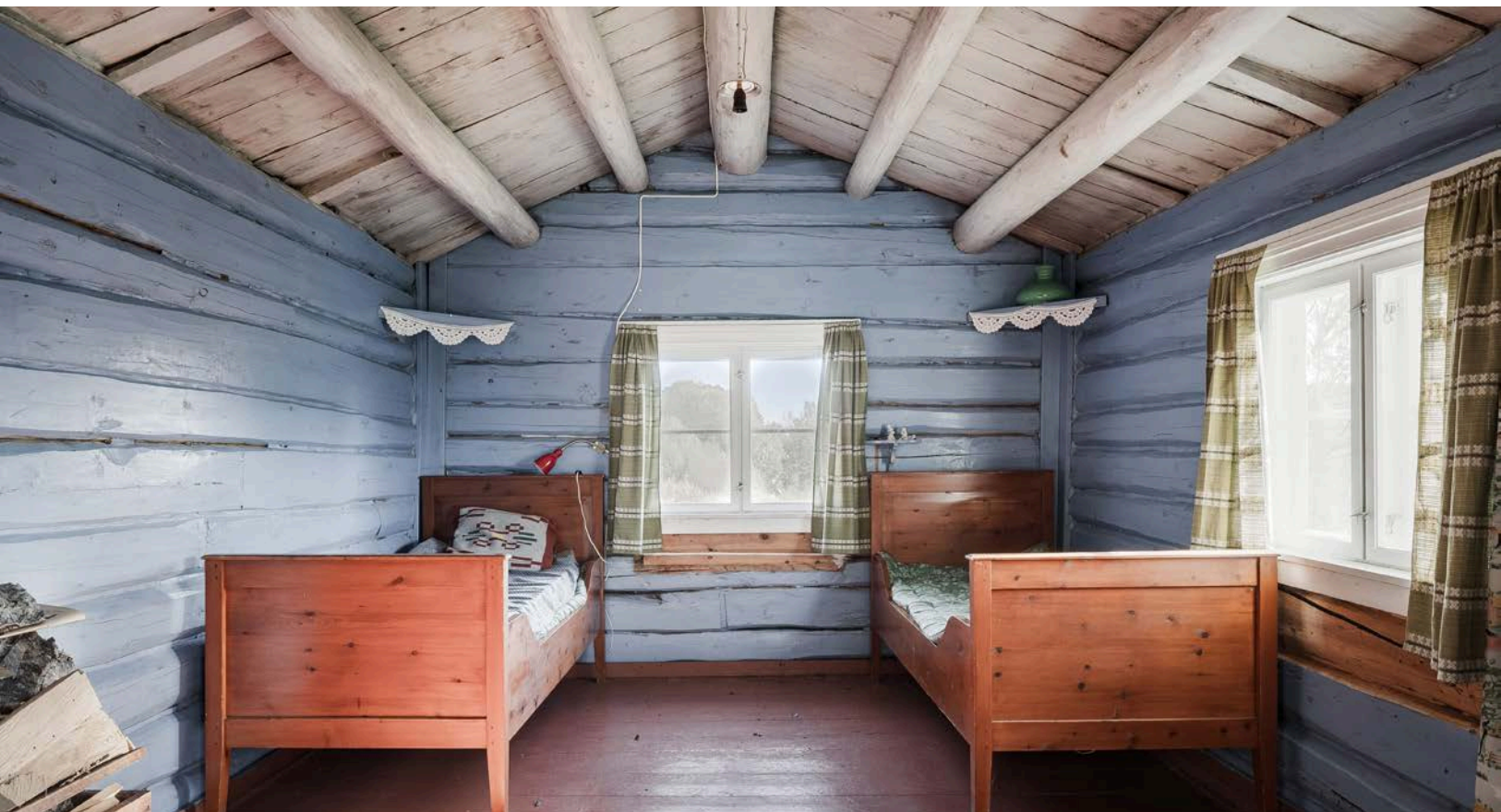
Soverom 5.



Eldre badrom fra 1950-tallet. Baderommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav.



I bakkant av boligen er det en gjestehytte med adresse Solliaveien 900.



Sjarmende eldre gjestehytte med malte tregulv og overflater med laftet tømmer.



Gjestehytten har mønet himling med synlige rundstokker og en eldre vedovn i hjørnet av rommet.



Eiendommen er også bebygd med eldre bygninger uten verdi som en driftsbygning, et stabbur, vognskjul/vedbod og en smie.



Landbrukseiendommen "Granen Øvre" ligger i Solli i Stor-Elvdal kommune. Bygningsmassen ligger fint til ca. 800 moh. i sydvendt terreng med fantastisk utsikt til fjellheimen og med gode solforhold.



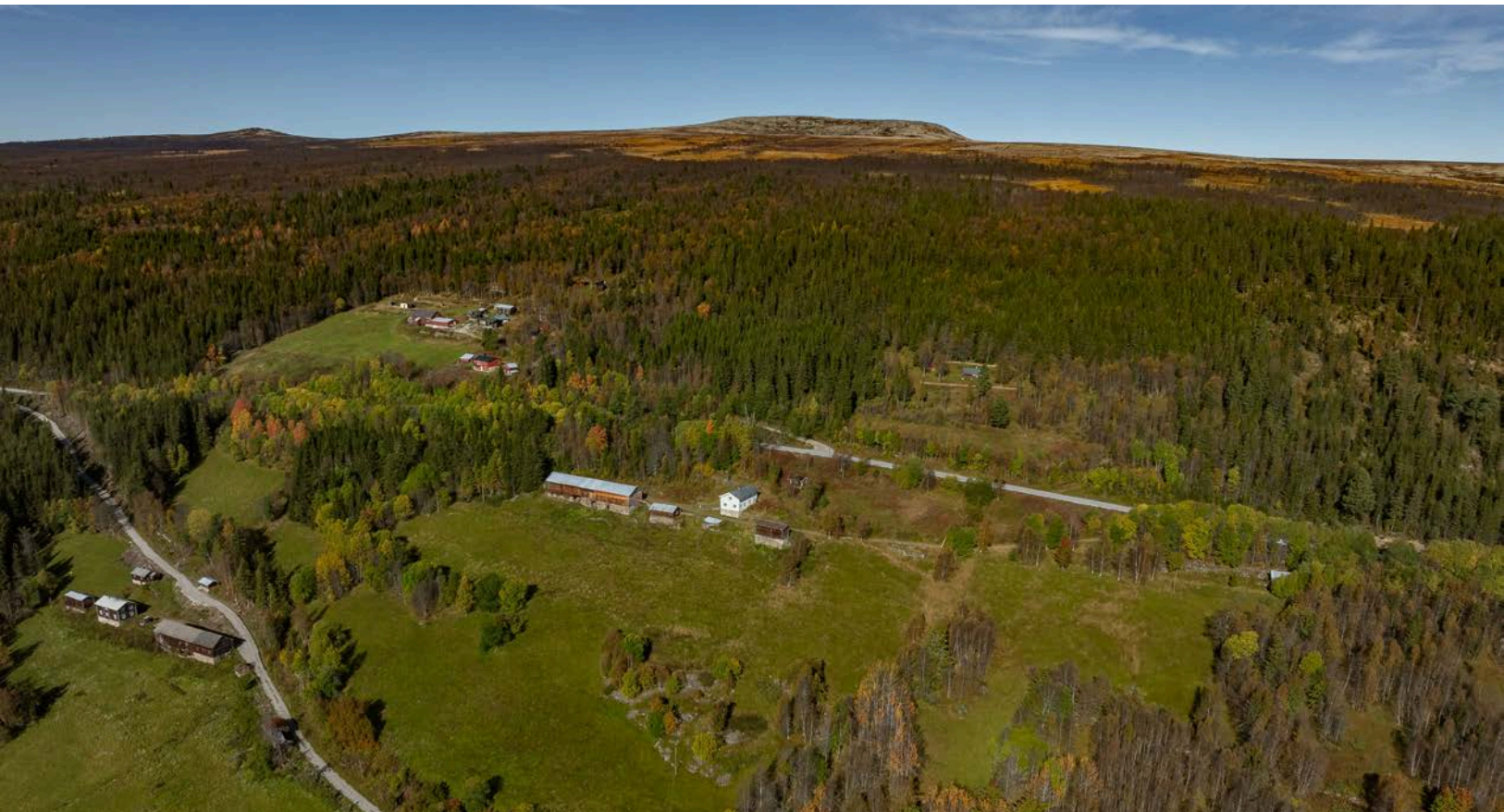
Eiendommen har 18/100-andel i skogsameiet Øverdalsameiet med jaktrett på elg og rein.



Gården har en historie tilbake til ca. 1730 og kan by på kort vei til inngangsporten til Rondane, samt andre flotte naturområder.



Med gården hører det med en høyt og fritt beliggende seter på Øverdalssetra (som er en setervoll med aktiv seterdrift).



Fra eiendommen er det ca. 18 km til Joker Atnbrua og ca. 16,3 km til Sollia barnehage. Til kommunesenteret Koppang med skoler og andre servicetilbud er det ca. 57 km.



Området kan by på et rikt dyre- og fugleliv, jakt, samt fiske sommer og vinter (Atnavassdraget). Alminnelig jaktrett på egen eiendom ved løsning av jakkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag.



Privat foto



Privat foto



Privat foto



Seterstua på Øverdalssetra.



Setra består av en seterstue, to sommerfjøs, to løer og et grisehus.





Inne i seterstua er det blant annet oppvarming med vedfyring.





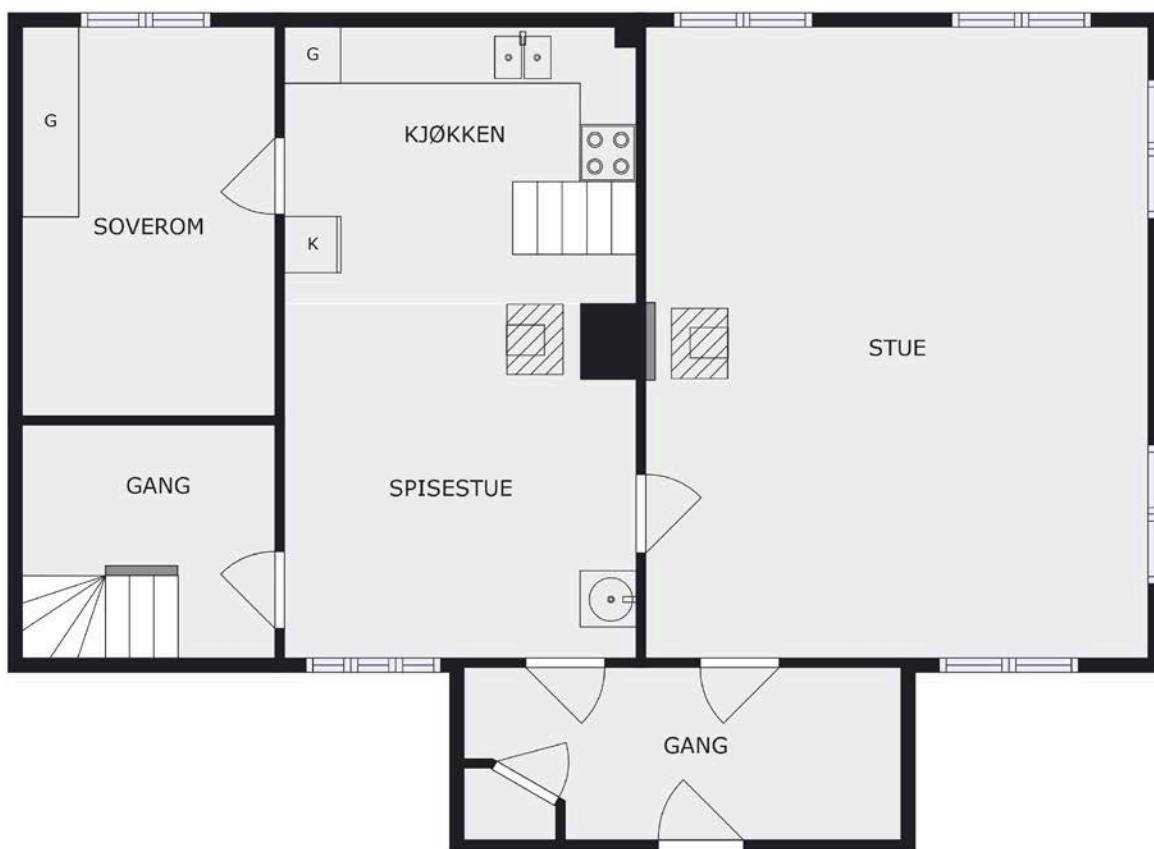
Privat foto



Fantastiske omgivelser rundt sætra.



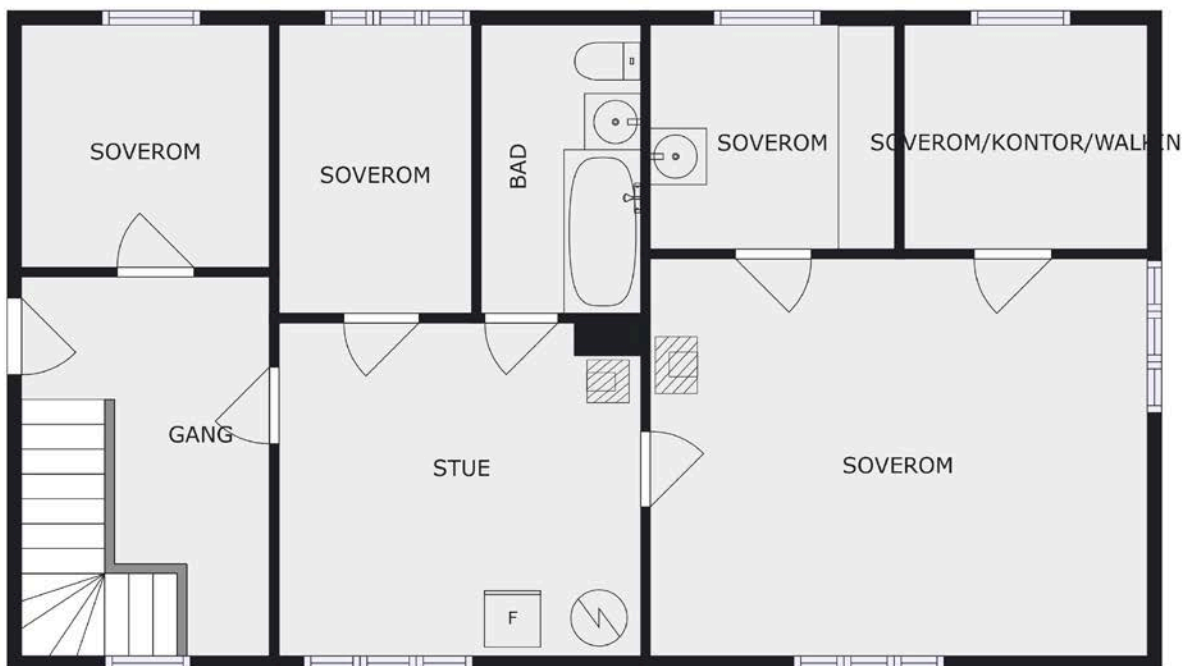
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

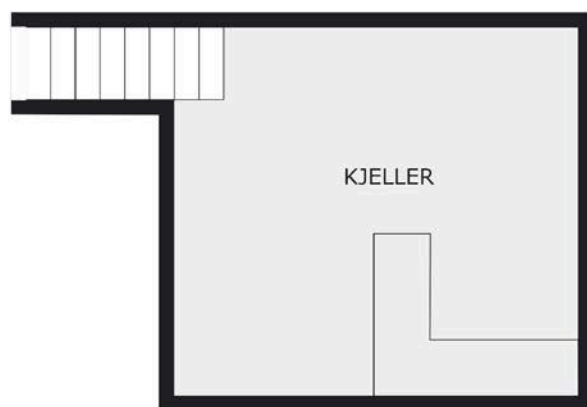
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom



Solliaveien 902

2477 SOLLIA
Gnr. 46 Bnr. 1
Stor-elvdal kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 4 300 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 589 021
Befaringsdato 27.09.2024
Rapportdato 02.10.2024

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstmann: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Solliaveien 902	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2477 SOLLIA	1	Stor-Elvdal	46	1	
Verdisettingsformål	Verdifastsettelse	2	Stor-Elvdal	47	37	
Type eiendom	Landbrukseiendom med jord- og skogbruk.	3	Stor-Elvdal	50	38	
Rekvirent	Berit Modalen	4	Stor-Elvdal	91	1	66
Hjemmelshaver(e)	Berit Modalen					
Befaringsdato	27.09.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Berit Modalen					

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Taksten er utført som en visuell besiktigelse sammen med eier.

Opplysninger om tomtforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Kaldtloft kun befart fra gardintrapp under himlingsluke.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særøie.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Arealer ved bygningsmassen må anses som veiledende, kun arealoppmåling ved våningshuset og seterhuset.

Enkel befaring av bygningsmassen kun ved Øverdalssætra. Opplysninger om bygningsmassen er basert på opplysninger fra eier.

Samlet tomtareal med 1442787,6 m² er hentet fra Stor-Elvdal kommunes kartsider på internett. Samlet areal for tilsammen 16 teiger.

Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Stor-Elvdal kommune eller Statens Kartverk. I tillegg festet tomtareal stipulert til ca 900 m².

Tomtarealet er tilnærmet sammenfallende med opplysninger ved Gårdkart fra NIBIO med 1443,6 daa. I tilknytning eiendommen 92/1 (Øverdalssameiet) er det ved Gårdkart fra NIBIO opplyst om sameietig på tilsammen 14248,0 daa, opplyst eierandel med 18/100 ved eiendomsverdi.

Angivelser ved Stor-Elvdal kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for 3 seterbygninger ved Øverdalssætra. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Beregninger av verdier i denne taksten skal ikke sammenlignes med verdiberegninger fra andre område i landet, da det er stor forskjell på avkastninger i de forskjellige områder.

Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom. Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn.

Takstmannen presiserer at det er kommune evt Statsforvalter (Fylkesmann) etter klage som fastsetter øvre godkjente pris.

Byggeår for de enkelte bygninger er oppgitt av eier.

Ved Kartverket angitt til sammen 12 kulturminner tilknyttet matrikkelenhet gnr 46 bnr 1.

Verditakst for landbrukseiendom

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for hele eiendommen må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Kostnader tilknyttet adkomsten til Øverdalssætra.

Ved kartsider for Stor-Elvdal kommune angitt at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for radon. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Gårdskart fra Skog og Landskap datert 05.09.2024. Fremskrevet skogplan fra Allma fra 2021 datert 10.09.2024. Vedtekter fra skogsameiet Øverdalssameiet. Opplysninger om inntekter fra jakt tilknyttet skogsameiet. Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 30.09.2024. Ingen andre dokumenter ble fremlagt ved befaringen.

Opplyst bolig, driftsbygning og uthus forsikret hos Gjensidige. Øvrige bygninger fremstår som uforsikret.

Andre merknader

Innhentet Gårdskart fra NIBIO. Arealet omkring og i nærhet til bygningsmassen ved hovedbølet (Søndre Nesset og Glåmvang) samt ved Schulhus med fulldyrket mark. Arealer forøvrig med skogteiger, myr eller annet marksslag. Samlet areal angitt ved Gårdskart med 1443,6 daa. Arealet er nært samsvarende med opplysninger ved Stor-Elvdal kommunes kartsider som angir samlet areal med 1442787,6 m² hvor punktfestet tomt ikke er inkludert. Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 32,3 daa fulldyrket mark, overflatedyrket jord med 1,7 daa og innmarksbeite med 11,6 daa. Skog med middels bonitet 331,6 daa og skog med lav bonitet 428,9 daa. Uproduktiv skog med 517,2 daa, myr uten skog med 107,8 daa, åpen jorddekt fastmark med 4,4 daa, skrin fastmark med 0,5 daa og øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc med 7,6 daa. Opplyst ved Gårdskart om arealer som ligger under Hesjemarka naturvernomsråde. Grovt arealanslag med omkring 120 daa i hovedsak med myr og uproduktiv skog.

Angitte teiger under eiendommen med 46/1 (13 teiger), 47/37, 50/38 og 91/1/66. Tilsammen 13 teiger.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
18,0 km	0,5 km	1,0 km	57,0 km	Tilfredsstillende

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 30.09.2024. Av utskriftene fremgår enkelte heftelser og servitutter. Heftelser og servitutter omfatter i hovedsak rettigheter knyttet til hovedbølet og skogeidommene.

Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt ved salg. Stedsangivelse for hovedbølet er Granen Øvre. Beliggenhet på Sollia i Stor-Elvdal kommune. Eiendommen er underlagt odelsvilkår som må vike ved et åpent salg. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen.

Ingen kjente eller fremlagte påbud fra el-tilsyn, feier eller brannvesen.

Eiendommen ligger i LNF-område.

Angivelser ved Stor-Elvdal kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer ved 3 seterbygninger ved Øverdalssætra. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Ingen angivelser om kulturminner ved eiendommen.

Ingen opplysninger om vernskog.

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp, ukjent alder for anleggene. Opplyst i tillegg mulighet for vann fra annet oppkomme. Opplyst privat avløp med sedimenteringskum og spredegrøfter.

Merknader

Veistandarden anses som normalt god frem til tunområde, frem til dyrket mark samt frem til skogteiger.

Antatt at arrondering og grøftetilstand er normalt god.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen Granen Øvre med beliggenhet på Sollia i Stor-Elvdal kommune, bygningsmassen beliggende ca 800 m over havet. Ca 18,0 km til Atnbrua med dagligvare/post. Ca 57,0 km til kommunesenteret Koppang med skole og barnehage.

Bebyggelsen ligger langs privat grusvei tilknyttet fylkesvei FV 219 (Atneosveien/Solliaveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen.

Verditakst for landbrukseiendom

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk.
 Noe inntektsgrunnlag fra jakt.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	32,3 daa	
Overflatedyrket jord	1,7 daa	
Innmarksbeite	11,6 daa	45,6 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	331,6 daa	
Skog av lav bonitet	428,9 daa	760,5 daa
Uproduktiv skog	517,2 daa	
Myr	107,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	4,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,5 daa	629,9 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	7,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	7,6 daa
Sum		1 443,6 daa

Opplysningskilder, merknader

Ingen opplysninger fra jordregisteret fra landbrukskontoret.
 Samlet areal angitt ved Gårdskart med 1443,6 daa.

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 32,3 daa fulldyrket mark, overflatedyrket jord med 1,7 daa og innmarksbeite med 11,6 daa. Skog med middels bonitet 331,6 daa og skog med lav bonitet 428,9 daa. Uproduktiv skog med 517,2 daa, myr uten skog med 107,8 daa, åpen jorddekt fastmark med 4,4 daa, skrin fastmark med 0,5 daa og øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc med 7,6 daa. Opplyst ved Gårdskart om arealer som ligger under Hesjemarka naturvernomsråde. Grovt arealanslag med omkring 120 daa i hovedsak med myr og uproduktiv skog.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord	32,3 daa	Nei	250	Kr. 250	Kr. 8 075
Overflatedyrket jord	1,7 daa	Nei		Kr. 0	Kr. 0
Innmarksbeite	11,6 daa	Nei		Kr. 0	Kr. 0
Sum jordbruksareal	46 daa				Kr. 8 075
Jordbruksareal (daa)	46 daa			Verdi	Kr. 201 875

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %. Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Dyrket areal ligger i tilnærmet flatt landskap ved eller nært bygningsmassen. Grasproduksjon på fulldyrket areal for salg. Det antas at dyrket mark er drenert. Ukjent vedr etablerte uttrekk til bekker/grøfter. Inngjerding er ikke vurdert, ingen relevans for vurderinger ved denne taksten.

Opplyst av dyrkes mark bortforpaktet på årlig basis som innmarksbeite.

Kommentarer

Verditakst for landbrukseiendom

Jordmonnet antas hovedsakelig å bestå av sand/morenemasser. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon. Anslag av produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 2 slåtter pr år. Salgsverdi med kr 300,- pr rundball kan legges til grunn. Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting. Verdi for overflatedyrket mark og innmarksbeite er medtatt under utmark nedenfor.

For avkastning pr daa er tatt utgangspunkt i middels leiepriser for grasproduksjon og kulturbeite.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		362 daa	Verdi pr. daa	Kr. 500	Sum verdi	Kr. 181 000
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	8 daa	78 daa	166 daa	275 daa	508 daa	1035 daa
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 58		Total skogverdi			Kr. 1 500 750
					Total verdi skog / utmark	Kr. 1 681 750
Stående skog	Gran m ³ u.b.	5401				
	Furu m ³ u.b.	1834				
	Lauv m ³ u.b.	2379				
	Tilvekst m ³ u.b.	296				
	Prod. evne m ³ u.b.	264				
					Årstall for skogtaksten	
					Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdieregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %. Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Opplysninger for taksten er hentet fra skogplan, Gårdskart samt opplysninger fra eier.

Fremlagt fremskrevet skogplan fra Allma fra 2021. Ingen opplysninger om vernskog eller fredet areal.

Differanser mellom Gårdskartets produktive skogareal og arealer ved den fremlagte skogbruksplanens er ikke undersøkt videre. For taksten er skogbruksplanens arealer brukt for verdiansettelsen av skogen.

Angitt totalt areal for eiendommene med 1444,4 daa. Angitt samlet produktivt skogareal med 1034,5 daa. Bestående skog opplyst med 9709 m³ u.b. med hovedvekt på gran (2021). Tilvekst med 296 m³ pr år. Produksjonsevnen opplyst til 264,2 m³ pr år.

Bonitetsfordeling opplyst med hovedvekt av bonitetsklasser mellom 8 og 11 (opplyst for ca 82 % av produktivt skogareal).

Kubikkmasse fordelt på hogstklasser angitt med 30 m³ for hogstklasse 1 og 2, 1747 m³ for hogstklasse 3, 3339 m³ for hogstklasse 4 og 4498 m³ for hogstklasse 5. Kubikkmassen omfatter kun drivbar skog. Ved skogplan også angitt 95 m³ kubikkmasse ved arealer som er unntatt for hogst, arealer som ligger under Hesjemarka naturvernområde.

Ved produktivt skogareal fratrukket 12,7 daa for skogareal som ikke er i bruk.

Ingen virkesleveranser etter 2011. Ingen opplysninger om markberedning. Ingen opplysninger om tynning eller nyplantinger. Hogstklasser er fordelt ovenfor etter fremlagt skogplan.

Ingen opplysninger om innstående beløp ved skogfondkonto.

Opplysninger om skader ved teig nr 9 for gnr 47 bnr 37 "Øvre Modalen Skog i Skjerdingsfjellia" hvor gikk det et ras på en liten del av teigen under uværet Hans i august 2023.

Opplyst at skadene er meldt inn til naturskadefondet, men ingen tilbakemelding er mottatt så langt. Rasområdet ligger i et stupbratt terreng uten bebyggelse.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Opplysninger hentet fra skogplan, Gårdskart og opplysninger fra eier.

Kommentarer

I februar 2024 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer over 650 kr/m³. Tømmerprisene varierer svært mye og det kan antas noe nedgang samt varierende priser fremover.

For denne taksten er valgt tømmerpris med kr 600 pr m³. Driftsoverskudd beregnet fra tømmerpris kr 600 pr m³. Avsetning med 10% til skogavgift og kr 180 pr m³ i produksjonsutgifter. Medtatt kr 20 pr daa i faste kostnader (adm/regnskap).

Årlig avkastning med produksjonsevne pr daa gir da et driftsoverskudd med 360 kr/m³ ved avvirkning.

Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis med 0,16 m³/daa (60 % av produksjonsevnen).

For årlig avkastning er hogstkvantum ved normalt omløp lagt til grunn.

Verditakst for landbrukseiendom

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	7 200	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	180 000
-------------------------------	-----	-------	--------------------------------------	-----	----------------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %. Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse

Alminnelig jaktrett på egen eiendom ved løsning av jaktkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag. Beregnet verdi ut fra gjennomsnittsleie i området.

Kommentarer

Opplyst arealgrunnlag 2500 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 1444 daa dermed fellingsrett på ca 0,6 elg. Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 75,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 6.300,-. I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl. Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa som gir et årlig verditilskudd med kr 7.200,-. Inntekter fra fiske er ikke vurdert.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	375 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	375 000

Kommentarer til sameieområder

Andeler i skogsameiet Øverdalsameiet med til sammen 18/100. Sameiet omfatter kun en matrikkelenhet med gnr 92 bnr 1. Det er utarbeidet egne vedtekter for skogsameiet. Opplysninger om inntekter fra jakt tilknyttet skogsameiet med omkring kr 15.000,- pr år. Kapitalisert verdi for andeler i skogsameiet tilknyttet jaktinntekter med kr 375.000,-.

Kartunderlag fra Gårdskart (NIBIO) angir totalt areal med 14248,6 daa under skogsameiet Øverdalsameiet. Anslagsvis er 35% av arealet underlagt Hesjemarka naturvernområde. Eiendommen består i hovetrett av uproduktiv skog, myr og jorddekt eller grunnlendt fastmark. Angitt ved Kartverket 20 kulturminner ved eiendommen.

Opplysninger fra Kartverket oppgir tilsammen 9 andeler med noe ulike eierandeler.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	46/1	ukjent		0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Stabbur	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Vognskjul / vedbod	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Gjestestue	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Smie	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
Seterstue Øverdalssetra	46/1	ca 1850	1970-tallet	62	Kr. 1 500 000	5	3	Kr. 225 000
Seterbygninger Øverdalssetra	46/1			0	Kr. 0	0	0	Kr. 0
* Verdilas=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 225 000

Beskrivelse av Driftsbygning

Ingen vurderinger

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Stabbur

Ingen vurderinger



Beskrivelse av Vognskjul / vedbod

Ingen vurderinger



Beskrivelse av Gjestestue

Ingen vurderinger

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Smie

Ingen vurderinger



Beskrivelse av Seterstue Øverdalssetra

Seterstue med overbygget inngangsparti. Inneholder stue, kjøkken, hygienerom, gang og 2 soverom. Målt innvendig areal til 56 m² BRA. Fundamentert på steinmurer. Yttervegger i laftetømmer, utvendig med stående kledning. Varevinduer og helte ytterdør. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater, uten renner/nedløp.

Innvendige overflater med lakkerte tregulv, vegger med laft/panel og himlinger med bordtak og åpne tømmeråser.

Enkel kjøkkeninnredning med malte heltre fronter, oppvaskkum med avløp til terreng. Propankjøkken med innvendige propanbeholdere.

2 piper tilknyttet tilsammen 3 ildsteder.

Uten strøm.



Beskrivelse av Seterbygninger Øverdalssetra

Driftsbygninger Øverdalssetra med 2 stk sommerfjøs, 2 stk løer og grishus.

Ingen vurderinger

Verditakst for landbrukseiendom



Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 500 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	2 925 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 575 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 575 000

Boligverdi

Byggeår	1905	Rehab. år	1950	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 500 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom
Kjeller	0	0	0	0		Lagerrom.
1.et	103	88	0	88	Stue, kjøkken, soverom, trapperom og vindfang.	
2.et	96	82	0	82	2 stuer, bad, 4 soverom og trappegang.	
Sum	199	170	0	170		
Sum alle bygninger	199	170	0	170		

Kommentarer til arealberegningen

Bolig fremstår med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, terrasser samt inngangspartier uten måleverdige areal.

Kommentarer til arealberegningen

Enebolig med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer samt ned til kjeller.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Se tilstandsrapport.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Se tilstandsrapport.

Dører og vinduer

Se tilstandsrapport.

Takkonstruksjon med yttertak

Se tilstandsrapport.

Piper og ildsteder

Se tilstandsrapport.

Oppvarming

Se tilstandsrapport.

Bad og vaskerom

Se tilstandsrapport.

Kjøkken

Se tilstandsrapport.

Innvendige overflater

Se tilstandsrapport.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Se tilstandsrapport.

Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Verditakst for landbrukseiendom

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jordbruk og skogsnæring. Dyrket mark med mulighet for høyproduksjon. I tillegg noe leieinntekter fra jaktterreng.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger i LNF-område.

Angivelser ved Stor-Elvdal kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for 3 seterbygninger ved Øverdalssætra. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	46 daa	Kr. 4 389	Kr. 201 875
Skog	1 035 daa	Kr. 1 450	Kr. 1 500 750
Uproduktiv skog / utmark	362 daa	Kr. 500	Kr. 181 000
Jakt og fiske			Kr. 180 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 375 000
Driftsbygninger			Kr. 225 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 100 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 4 263 625

Kommentarer til verdivurderingen

Boverditillegg er beregnet ut fra beliggenheten til tomteverdier ved nærliggende boligeiendommer.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Landbrukseiendommen Granen Øvre med beliggenhet på Sollia i Stor-Elvdal kommune, bygningsmassen beliggende ca 800 m over havet. Ca 18,0 km til Atnbrua med dagligvare/post. Ca 57,0 km til kommunesenteret Koppang med skole og barnehage.

Bebyggelsen ligger langs privat grusvei tilknyttet fylkesvei FV 219 (Atneosveien/Solliaveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk.

Noe inntektsgrunnlag fra jakt.

Bygningsmasse i varierende teknisk stand, påkostninger må beregnes. Dyrket mark ligger nært inntil gårdstunet.

Eiendommen anses lett omsettelig.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 4 300 000

Sted og dato

Elverum, 03.10.2024



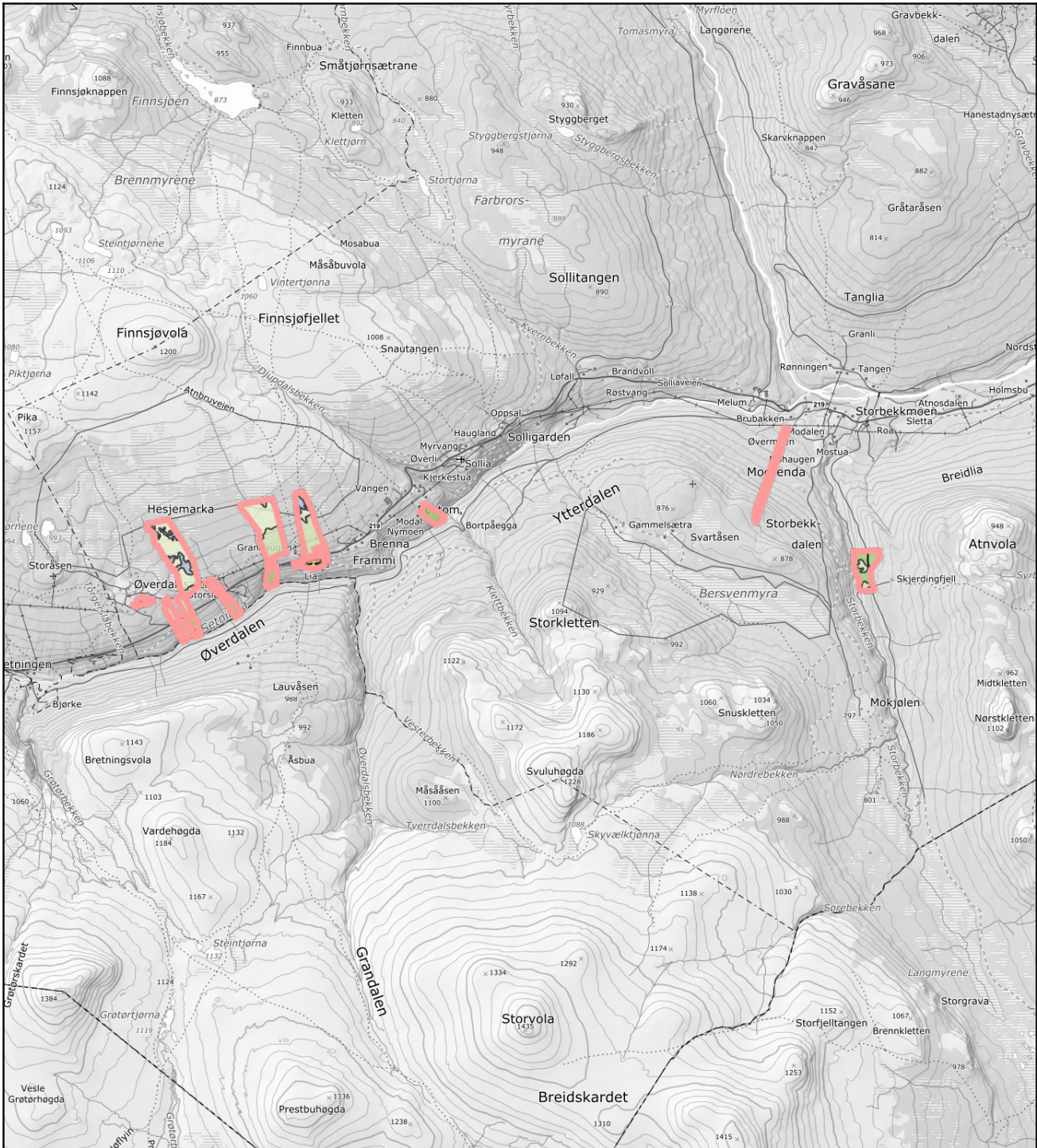
Knut Roger Furuset

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom

Beskrivelse av vedlegg

Ingen vedlegg.



0 500 1500m
 Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 10.10.2024 10:28
 Eiendomsdata verifisert: 10.10.2024 10:25

GÅRDSKART 3423-47/37/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 47/37/0-46/1/0-50/38/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	32.3	
	Overflatedyrka jord	1.7	
	Innmarksbeite	11.6	45.6
	Skog av sær høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	0.0	
	Skog av middels bonitet	331.6	
	Skog av lav bonitet	428.0	759.6
	Uproduktiv skog	517.2	
	Myr uten skog	107.8	
	Åpen jorddekt fastmark	4.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.5	629.9
	Bebyggd, samf., vann, bre	7.6	
	Ikke kartlagt	0.0	7.6
	Sum	1442.7	1442.7

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
● Driftssenterpunkt



HOVEDTALLSRAPPORT

Takstår	Framskrevet år
2011	2021
Bestandsdata sist endret	Lastet ned
10.09.2024	11.09.2024



Gårds- og bruksnr: 46-1

Komunennummer: 3423

Hovednummer: 34230004600010000



BERIT MODALEN



SKEDSMO KIRKEVEI 116

2007 KJELLER

Teigoversikt	2
Hovedtall for eiendommen	3
Areal	4
Hogstklassefordeling	5
Kubikkmasse	6
Tilvekst	7
Klima, Bærekraft og Miljø	8

NB: Vær sikker på at alle bestand er ajourført i henhold til gjennomførte tiltak, før rapporten brukes til eventuell verdivurdering, budsjettering, eiendomsoverdragelser eller lignende. Er du usikker ta kontakt med [ALLMA-support](#) eller din skogbruksleder.

Teigoversikt

Teig	Gårdsnr.	Bruksnr.	Navn	Produktivt areal [da]	Totalt areal [da]	Totalt kubikkmasse [m ³]
1	46	1	Seterteig	58	58	614
2	46	1	Nedre Brubekkteig	64	64	1 056
3	46	1	Øvre Brubekkteig	198	341	737
4	46	1	Storslåteig	59	59	462
5	46	1	Kraltdalsteig	257	340	2 488
6	46	1	Gardsteig	143	268	1 578
7	46	1	Vakkerslåteig	54	53	519
8	50	38	Svartåsteig	73	89	718
9	47	37	Øvre Modalen Skog (Skjerdingfjellia)	142	147	1 537
10	46	1	Setra	0	19	0

Hovedtall for eiendommen



AREAL

Totalt areal	1 444 dekar
Produktivt skogareal	1 047 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	13 dekar



HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	7.7 dekar	1%	0%
2 Foryngelse og ungskog	77.7 dekar	8%	25%
3 Yngre produksjonsskog	166.0 dekar	16%	18%
4 Eldre produksjonsskog	275.2 dekar	27%	6%
5 Gammel skog	507.9 dekar	49%	1%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet



KUBIKKMASSE

Total kubikkmasse	9 709 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer	9 614 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	9.3 m³/dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad	72 %

Verdien viser prosentvis utnyttelse av potensiell produksjon. Utilfredsstillende tetthet og overholdelse av hkl 5 er eksempler som gir redusert utnyttelse.



TILVEKST

Årlig volumøkning for skogbestanden.

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	3.1 %
Total tilvekst	296 m³



Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	21 049 tonn
Årlig opptak av CO ₂	654 tonn

Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året

Areal

Totalt areal	1 444.4 dekar
Produktivt skogareal	1 047.2 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	13 dekar

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode	
Produksjonsevne per dekar	0.26 m ³ /dekar
Produksjonsevne	264.2 m ³

PRODUKTIVT SKOGAREAL

Bonitet	Prosent	Dekar
Høy bonitet (17 og høyere)	0%	0.0 dekar
Middels bonitet (11 og 14)	65%	670.2 dekar
Lav bonitet (8 og lavere)	35%	364.3 dekar
Totalt		1 034.5 dekar
Produktivt skogareal ikke i bruk		12.7 dekar
<i>Produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.</i>		
Totalt		1 047.2 dekar

UPRODUKTIVT SKOGAREAL

Type	Dekar
Andre Arealer	114.5 dekar
Andre markslag	59.0 dekar
Fjellbjørkeskog	34.6 dekar
Impediment	5.7 dekar
Myr	137.8 dekar
Teknisk impediment	9.4 dekar
Uproduktiv skog	14.1 dekar
Vann	0.0 dekar
Veger, kraftgater o.l.	21.5 dekar
Totalt	396.5 dekar

HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	7.7 dekar	1%	0%
2 Foryngelse og ungskog	77.7 dekar	8%	25%
3 Yngre produksjonsskog	166.0 dekar	16%	18%
4 Eldre produksjonsskog	275.2 dekar	27%	6%
5 Gammel skog	507.9 dekar	49%	1%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet

PRODUKTIVT SKOGAREAL FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
29						0	0%
26						0	0%
23						0	0%
20						0	0%
17						0	0%
14			50	80	51	181	18%
11	3	63	98	87	238	489	47%
8	4	15	18	108	219	364	35%
6						0	0%
%	1%	8%	16%	27%	49%		
Sum daa	8	78	166	275	508	1 035	

Kubikkmasse

Total kubikkmasse	9 709 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer	9 614 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	9.29 m³/dekar

PRODUKTIVT SKOGAREAL

FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m ³	%	
Gran	5 401	49		5 450	56%	
Furu	1 834	6		1 840	19%	
Lauv	2 379	40		2 419	25%	
%	99%	1%	0%			
Sum m³	9 614	95	0	9 709		

KUBIKKMASSE

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m ³	%	
	1	2	3	4	5			
29						0	0%	
26						0	0%	
23						0	0%	
20						0	0%	
17						0	0%	
14			387	1 314	1 082	2 783	29%	
11	3	11	1 164	1 348	2 318	4 844	50%	
8	5	11	196	677	1 098	1 987	21%	
6						0	0%	
%	0%	0%	18%	35%	47%			
Sum m³	8	22	1 747	3 339	4 498	9 614		

Tilvekst

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	3.1 %
Total tilvekst	296 m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0.29 m ³ /dekar
Tilvekst hogstklasse 2	5 m ³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5	291 m ³
3 Yngre produksjonsskog	5.1 %
4 Eldre produksjonsskog	3.2 %
5 Gammel skog	2.1 %

TILVEKST

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m ³	%	
	1	2	3	4	5			
29						0	0%	
26						0	0%	
23						0	0%	
20						0	0%	
17						0	0%	
14			28	49	22	99	33%	
11		4	55	38	48	145	49%	
8		1	6	19	26	52	18%	
6						0	0%	
%	0%	2%	30%	36%	32%			
Sum m³	0	5	89	106	96	296		

TILVEKST I PROSENT

TILVEKST FORDELT PÅ TRESLAG





Gran	186.5 m ³	63.0%	
Furu	51.4 m ³	17.4%	
Lauv	63.5 m ³	21.5%	
Sum	296 m³		

Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	21 049 tonn
Årlig opptak av CO ₂	654 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året</i>	
Langsiktig potensial for opptak av CO ₂ pr år	818 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding for flere år fram i tid</i>	
Prosent areal med nøkkelbiotoper	1 %
Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)	65
<i>Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)</i>	
<i>Over 2% hkl 1 gir fratrekk</i>	
<i>Over 10% hkl 5 gir fratrekk, fordi produksjonsevnen ikke blir utnyttet.</i>	

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Solliaveien 902, 2477 SOLLIA
 STOR-ELVDAL kommune
 # gnr. 46, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 20243-2070

Referansenummer: IC1101

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med bølgeblekk. Opplyst tekking fra ca 1950. Undertak fremstår som utført med bordtak fra ca 1950, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier og isbord. Yttervegger opprinnelig del med påforet laftetømmer og utvendig stående kledning. Tresokkel mot grunnmur. Innvendig påforet laftetømmer, kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling. Yttervegger ved vindfang og ved tilbygg 2.etasje mot nord utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning. Innvendig kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling. Yttervegger ved 1.etasje tilbygg mot nord utført i pusset murverk av Siporex, innvendig påforet og kledd med panel. Dels utbedret murvegg grunnet jordtrykkskader hvor jordmasser er gravet vekk og Siporex er erstattet med Lecablokk, opplyst utbedringer som egeninnsats.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innerdører i hovedsak med heltre dørblad, dører fra byggeår. Enkelte finerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Baderom 2.etasje opplyst fra 1950-tallet. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak malte plater og opp mot terskel. Vegger med malte plater. Himling med malt panel. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg samt luftepipe, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken i 1.etasje opplyst fra 1950-tallet. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Uten ventilator over komfyrplass. Uten opplegg for oppvaskmaskin. Malt panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via lufttrekk. Inntaksskap på stue 2.etasje. Sikringssskap i trappegang 2.etasje med porselenssikringer. Digital strømmåler plassert i sikringssskapet. En-fase 230V anlegg antatt med 35A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Ujordet anlegg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at eiendommen har vannforsyning med falltrykk fra naturlig oppkomme på eiendommen eller i området. Vanninntak med PE-slange. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Avløpsledninger fremstår som utført med PVC, sementrør, teglrør eller soil fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår å være fra 1950-tallet. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

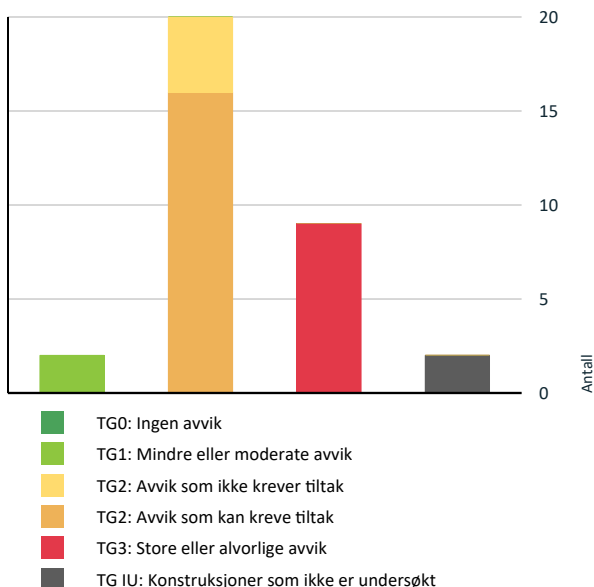
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

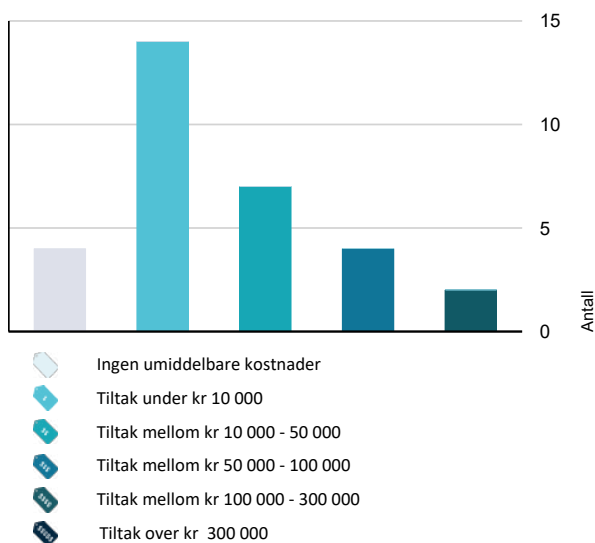
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1905

Kommentar
Opplyst byggeår 1905

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1950	Modernisering	Opplyst om modernisering fra 1950-tallet.
1950	Tilbygg	Opplyst om tilbygg mot nord fra 1950-tallet
1950	Tilbygg	Opplyst tilbygget vindfang fra 1950-tallet.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekkes med bølgeblekk. Opplyst tekking fra ca 1950. Undertak fremstår som utført med bordtak fra ca 1950, ukjent vedr sekundærttekking. Malte vindskier og isbord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov. Isbord har falt av ved begge gavler, gjenstående isbord med råteskader. Deformasjoner ved stålplater over vindfang etter snø-/isras fra hovedtak. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring/utskiftning av fukt/råteskadet treverk.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnadsestimat for vedlikehold vindskier og isbord samt for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Hovedtak uten renner/nedløp. Montert renne/nedløp ved tak og vindfang. Pipefotbeslag ved pipe over tak. Montert stige til pipe. Takflater uten snøfangere. Opplyst takstige festet på nytt ca 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Hovedtak uten renner/nedløp. Manglende feieplattning. Manglende snøfangere. Ufagmessig utførelse ved pipefotbeslag. Beslag anses å ha overskredet alder for middels levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Plattform for feier må monteres.

Renner/nedløp må monteres ved hovedtak. Nytt pipefotbeslag anses nødvendig. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, ikke krav ved byggetidspunktet. Snøfangere bør monteres for personsikring ved gangsoner samt for å hindre ras ned på tak over vindfang. Beslag anbefales montert på isbord og vannbrett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger opprinnelig del med påforet laftetømmer og utvendig stående kledning. Tresokkel mot grunnmur. Innvendig påforet laftetømmer, kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det må antas noe skjevheter grunnet elde og påviste skader ved grunnmurer. Lokale råteskader ved kledningsbord mot tresokkel. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Inntrukket laftevegg mot flat murkroner utsatt for fuktoppbygg. Overflatebehandling med avflassing og oppsprekninger. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
 - Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

Behov for lokale utskiftninger av råteskadet kledning. Det bør vurderes montert beslagløsning mot murkroner for å hindre fuktopptrekk i bunnstokker. Konstruksjonen må holdes under oppsikt, synlige lokale skader kan vurderes utbedret. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kostnadsestimat for lokale utbedringer samt ny overflatebehandling. Kostnadsestimat omfatter ikke evt utbedring av skjevheter eller skader i skjulte konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger ved vindfang og ved tilbygg 2. etasje mot nord utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning. Innvendig kledd med panel. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 1960-tallet, sannsynligvis med linoljebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur.

Det må antas noe skjevheter grunnet elde og påviste skader ved grunnmurer, synlige oppskolinger med teglstein. Lokale råteskader ved kledningsbord. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Overflatebehandling med avflassinger og oppsprekninger. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Behov for lokale utskiftninger av råteskadet kledning. Konstruksjonen må holdes under oppsikt, synlige lokale skader kan vurderes utbedret. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kostnadsestimat for lokale utbedringer samt ny overflatebehandling. Kostnadsestimat omfatter ikke evt utbedring av skjevheter eller skader i skjulte konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon - 3

Yttervegger ved 1.etasje tilbygg mot nord utført i pusset murverk av Siporex, innvendig påført og kledd med panel. Dels utbedret murvegg grunnet jordtrykkskader hvor jordmasser er gravet vekk og Siporex er erstattet med Lecablokk, opplyst utbedringer som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner. Jordtrykksvegg med betydelige skader grunnet jordtrykk. Det anses at jordtrykksveggen må rives i sin helhet og erstattes med ny jordtrykksvegg. Følgeskader med fukt- og råteskader innvendig ved påforede vegger og stubbeloftskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for riving av skadet jordtrykksvegg og etablering av ny jordtrykksvegg. Estimater omfatter også riving av innvendige påføringer og ny påføring etter at ny jordtrykksvegg er etablert. Skader ved stubbeloftskonstruksjoner er kostnadsestimert under etasjeskille.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Sperretakskonstruksjon opprinnelig del utført med skråhimlinger og åpne gjennomgående tømmeråser. Nedforet konstruksjon under sperretakskonstruksjonen med flathimlinger og skråhimlinger. Loftsrom søndre del med tilkomst via luke i nedforet himling, luke uten fastmontert stige. Begrenset besiktigelse fra gardintrapp under luke. Nedforede himlinger fremstår som uisolert, ukjent vedr isolering mot yttertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

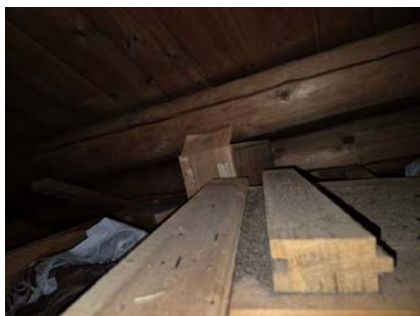
Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Laftevegg fremstår som plassert inntil teglpipe, se vurdering under pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset besiktigelse fra luke, kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Gangbane for inspeksjon av kaldtloft bør etableres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



teglpipe plassert inntil laftevegg

TG 1U Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperretakskonstruksjoner over 2.etasje tilbygget del samt over vindfang uten tilkomst. Opplyst konstruksjoner fra 1950-tallet. Ingen opplysninger om utførelse.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilkomst til kaldtloft bør etableres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med varevinduer og enkle glass. Malte vannbrett. Vinduer fremstår som fra 1950-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

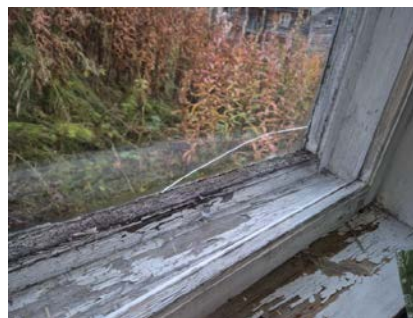
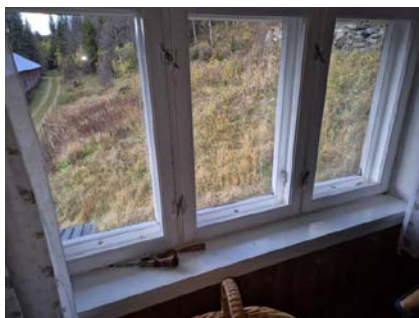
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Vinduer med glasskader, følgeskader etter kondens og generelt vedlikeholdsbehov. Påregnelig med noe råteskader, men dette ble ikke påvist ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Behov for omfattende innvendig og utvendig vedlikehold. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Enkel tredør som ytterdør ved 1.etasje, dør med glassfelt. Enkel tredør som ytterdør ved 2.etasje, dør uten terrengadkomst. Dører fremstår å være fra 1950-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

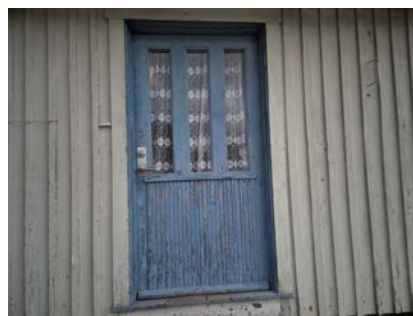
Dører med preg av elde/slitasje. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Dører med vedlikeholdsbehov og noe justeringsbehov. Kostnadsestimat for vedlikehold samt utbedringer av feil, mangler og skader. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med 2 trinn til inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp med oppsprekninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Kostnadsestimat for ny trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvoverflater med tregulv og linoleumsbelegg. Vegger med panel og malt panel. Himlinger med malt panel og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra 1950-tallet. Linoleumsbelegg av noe nyere alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje og preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller/krypkjeller og 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

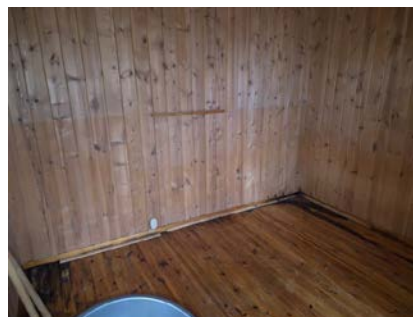
Betydelige råteskader ved stubbeloftskonstruksjoner tilbygg mot nord. Høydeavviksmålinger ved 1. og 2.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

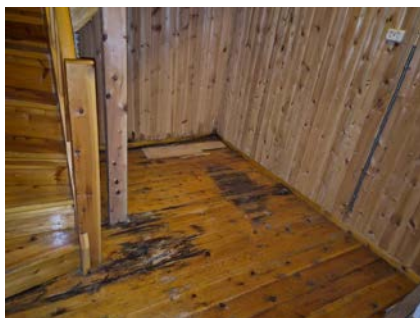
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Råteskadet stubbeloft ved tilbygg anses å måtte rives i sin helhet ved trapperom og soverom, nytt stubbeloft må etableres. Grunnet påvist skjevheter for øvrig anses bjelkelag å måtte åpnes i sin helhet for kartlegging av skadeomfang. Permanente deformasjoner kan ha blitt påført. Kostnader med utbedringer av bjelkelaget må påregnes. Det må vurderes om utbedringer er regningssvarende. Kostnadsestimat kun for utbedringer av råteskader. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TO 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftkanal. Synlig tegl over tak, uten regnskjerming. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. og 2. etasje pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke på kjøkken. Ildsteder i stue og kjøkken 1. etasje samt ved gang og et soverom 2. etasje med vedovner, brannsikring mot gulv med metallplater. Baakmonterte eller toppmonterte røykrør. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Utførelse med påføringer, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftkanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftkanal). I tillegg er trevegger ført direkte mot pipevanger uten påkrevet brannmurvange. Brannsikring mot gulv under sotluke mangler. Sotluke plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale, ukjent vedrørende evt innmontert sotlukestein. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

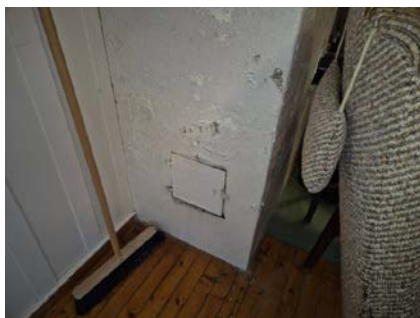
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikring tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv med steinheller, vegger med naturstein. Himling med papp. Enkelte veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnnet konstruksjoner i naturstein. Trekker og trereoler satt mot betong- eller murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Gulv og vegger med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid. Muggdannelser ved papp i himling. Ved befaringen påvist typisk fuktig kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Organisk materiale bør vurderes revet og fjernet. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann samt riving/fjerning av organisk materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under mesteparten av bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kryp kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Tilkomst til lukkede kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryp kjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av kryp kjellere anbefales. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 kryp kjeller. Det må forutsettes fuktmiljø ved kryp kjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes. Jevnlig kontroll av kryp kjellere anbefales. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer, opplyst trapp fra 1950-tallet. Rekkverk med håndløper, uten håndløper på vegg. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Rekkverkssikring ved 2. etasje.

Vurdering av avvik:

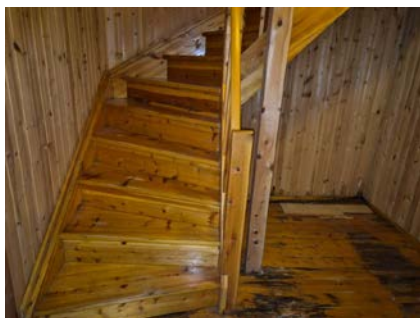
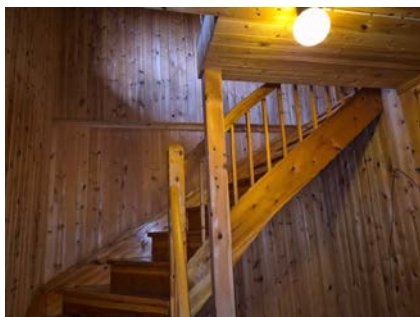
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utbedringer bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



📍 TG 1 Kjellertrapp

Innvendig steintrapp under gulvlem på kjøkken. Trapp uten rekkverk/håndløper. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innerdører i hovedsak med heltre dørblad, dører fra byggeår. Enkelte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

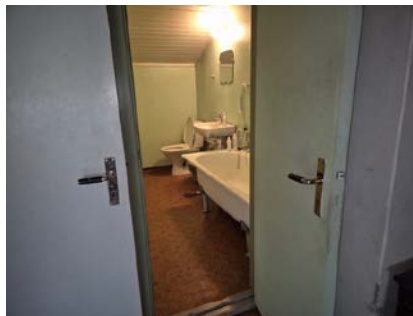
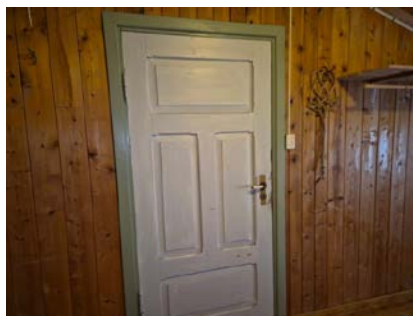
Dører med preg av elde/slitasje. Enkelte dører med justeringsbehov. Enkelte dørvidere med slark.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Kostnadsestimat for utbedringer, omfatter ikke utskiftninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom 2. etasje opplyst fra 1950-tallet. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak malte plater og opp mot terskel. Vegger med malte plater. Himling med malt panel. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg samt luftpipe, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

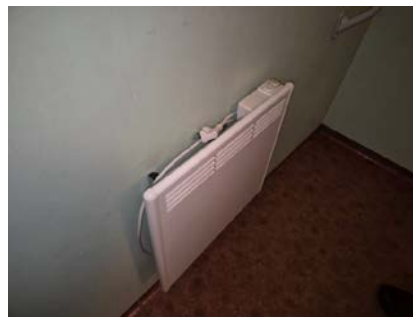
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Avtrekksvifte bør monteres ved rehabilitering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot laftede vegger. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje opplyst fra 1950-tallet. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Uten ventilator over komfyrplass. Uten opplegg for oppvaskmaskin. Malt panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Manglende ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ventilator med avkast til friluft anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Inntak med PE-slange. Stoppekran montert i kjeller. I all hovedsak Cu-rør og åpne koblinger, PE-slange fra kjøkken til bad 2. etasje. Armaturer og røropplegg fremstår hovedsakelig fra 1950-tallet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Usikkerhet vedr frostsikring av rørføringer i krypkjellere.

Konsekvens/tiltak

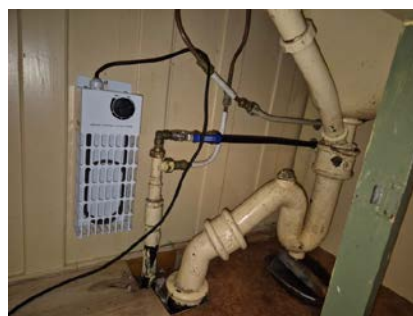
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør merkes. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde.

Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med PVC, sementrør, teglrør eller soil fra byggeåret. Ukjent vedr kloakklufting. Stakeluke p kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ikke påvist kloakklufting. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år.

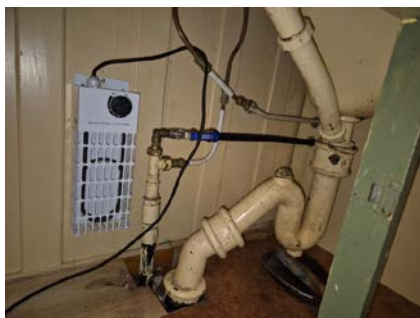
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tilstandsrapport

Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder plassert på tregulv i 2.etasje. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Kostnadsestimat for lekkasjesikring og for montering av sikkerhetsbryter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon fra bad. Kjøkken uten ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Flere veggventiler bør monteres. Mekanisk avtrekk bør monteres på badetrom og kjøkken. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Vedr kostnader tilknyttet avtrekk fra bad og kjøkken vises til beskrivelse for badetrom og kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1996 på ca 200 liter plassert på tregulv i stue 2.etasje, rom uten sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

TO 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Inntak via luftstrekk. Inntaksskap på stue 2.etasje. Sikringsskap i trappegang 2.etasje med porselenssikringer. Digital strømmåler plassert i sikringsskapet. En-fase 230V anlegg antatt med 35A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av noe blandet alder. Ujordet anlegg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1950 Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår. Digital måler fra 2016.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må evt fremlegges.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Montert digital måler fra 2016, klistrelapp for samsvarserklæring. For øvrig ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår. Samsvarserklæringer må evt fremlegges.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utetthet ved sikringskap må tettes. Kursfortegnelsen må settes opp. Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Strømnettet vurderes som underdimensjonert etter dagens anbefalinger. Generell oppgradering bør påregnes.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enebolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat må byttes ut.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ja Eldre røykvarslere enn 10 år må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med høy sand -/siltsortering og innslag av blokk.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Tegn til noe innsig av fritt vann ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Evt tilsig av over overflatevann må vurderes, evt tiltak med avskjæringsgrøfter. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



noe innsig av vann i kjeller

TO 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer fremstår som utført av naturstein og utvendig grovpusset. Kjeller med steingulv. Grunnmurer ved tilbygg sannsynligvis utført i betong. Begrenset besiktigelse grunnet dreneringsplater, utilgjengelige krypkjellere, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Synlige skader ved sørøstre hjørne av boligen med indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Opplyst at skader ved sørøstre hjørne av grunnmuren fremstår å ha vært uforandret over lengre tid. Synlige grunnmurer for øvrig med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker. Det kan i tillegg forventes skader ved grunnmurer under jordtrykksvegg mot nord, evt skader skjult bak dreneringsplater. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anses påkrevet med kontroll og utredning av det samlede skadebildet av fagmann. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss samt kontroll og utredning av skadebildet. Ytterligere kostnader må forventes å bli påkrevet etter utredning. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Terrenghold

Betydelig fall i terrenget mot grunnmur ved tilbygg mot nord. For øvrig tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Betydelig terrengfall mot grunnmur og jordtrykksvegg fra nord mot tilbygg, terrengfall som har medført skader på jordtrykksvegg samt fukt-/råteskader ved stubbeloftskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

På lik linje med grunnmur anses det påkrevet med kontroll og utredning av terrengfallet mot bygningen av fagmann. Kostnadsestimat kun for utredning av terrengfall og ivaretagelse av fuktproblematikken som anses å være forårsaket av både grunnvann og overvann. Ytterligere kostnader må forventes å bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst at eiendommen har vannforsyning med falltrykk fra naturlig oppkomme på eiendommen eller i området. Vanninntak med PE-slange. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Avløpsledninger fremstår som utført med PVC, sementrør, teglrør eller soil fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fremstår å være fra 1950-tallet. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er ca 74 år gammelt. Opplyst om behov for årlig oppspyling av avløpsledninger, for øvrig ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Spreddegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskifting av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Vannprøve anbefales. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

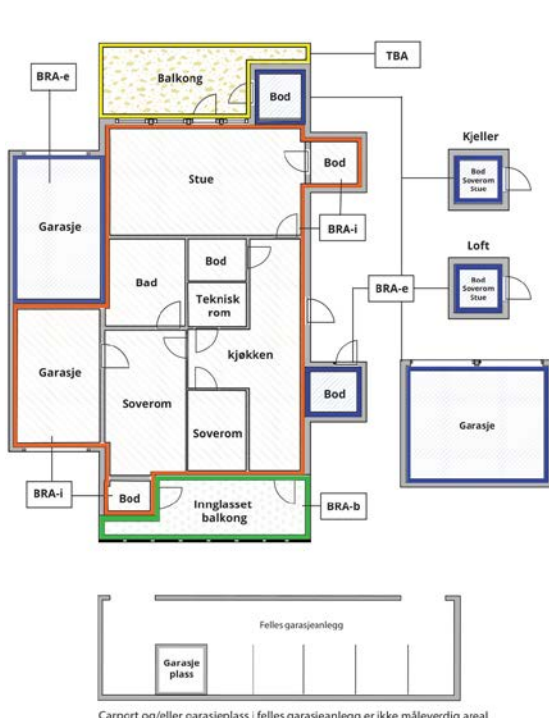
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	88			88			88
2.Etasje	82			82			82
Kjeller						10	10
SUM	170					10	180
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Trapperom , Vindfang , Soverom		
2.Etasje	Stue , Stue 2, Bad , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Lagerrom		

Kommentar

Enebolig med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Spisestue og stue med åpen løsning.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjellere uten måleverdige bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	0

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 2 etasjer og kjeller/krypkjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Spisestue og stue med åpen løsning.
Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjellere uten måleverdige bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Berit Modalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	46	1		0	602820.2 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Solliaveien 902

Hjemmelshaver

Modalen Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i Sollia i Stor-Elvdal kommune. Ca 57 km til Koppang sentrum. Område med blandet bebyggelse av landbruk og boligeiendommer. Dagligvare og barnehage i Sollia.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning med falltrykk fra naturlig oppkomme på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Sydvendt hellende tomt med noe flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedegen vegetasjon. Oppført gjerder.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC1101>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240379	
Selger 1 navn	
Berit Modalen	
Gateadresse	
Solliaveien 900, 902, Øverdalsseterveien 73	
Poststed	Postnr
SOLLIA	2477
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79672032

Document reference: 1211240379

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BM

1

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Ny vask er installert.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Frostskade er reparert.

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

Nei Ja

Beskrivelse Fuktinnsig i tilbygg som er bygd rett på fjell uten drenering.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse I tilbygg er dette tilfellet.

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

Nei Ja

Beskrivelse Ingen synlige skader.

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

Nei Ja

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

Svar Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse Elvia byttet måler for et par år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar Nei

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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

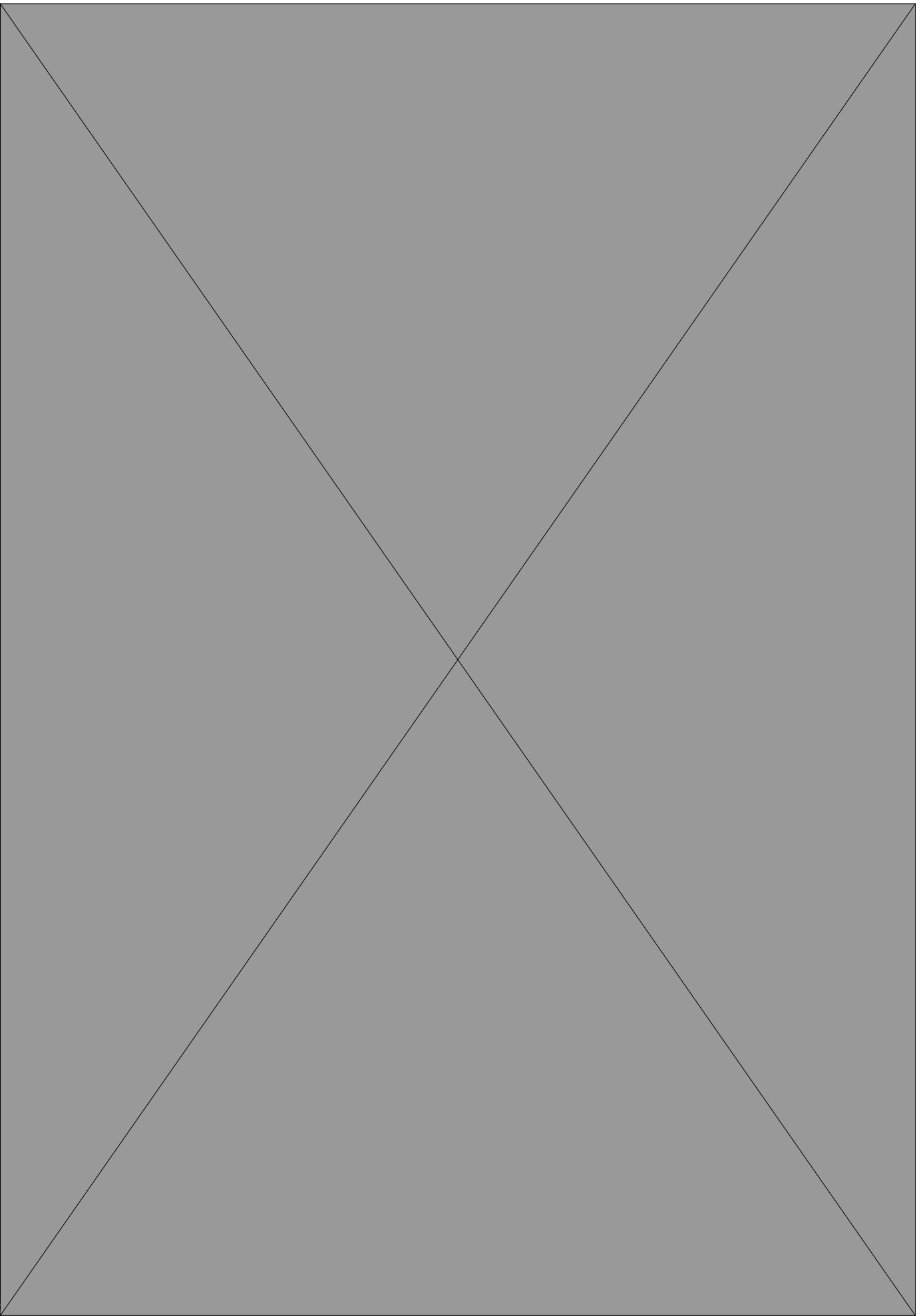
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

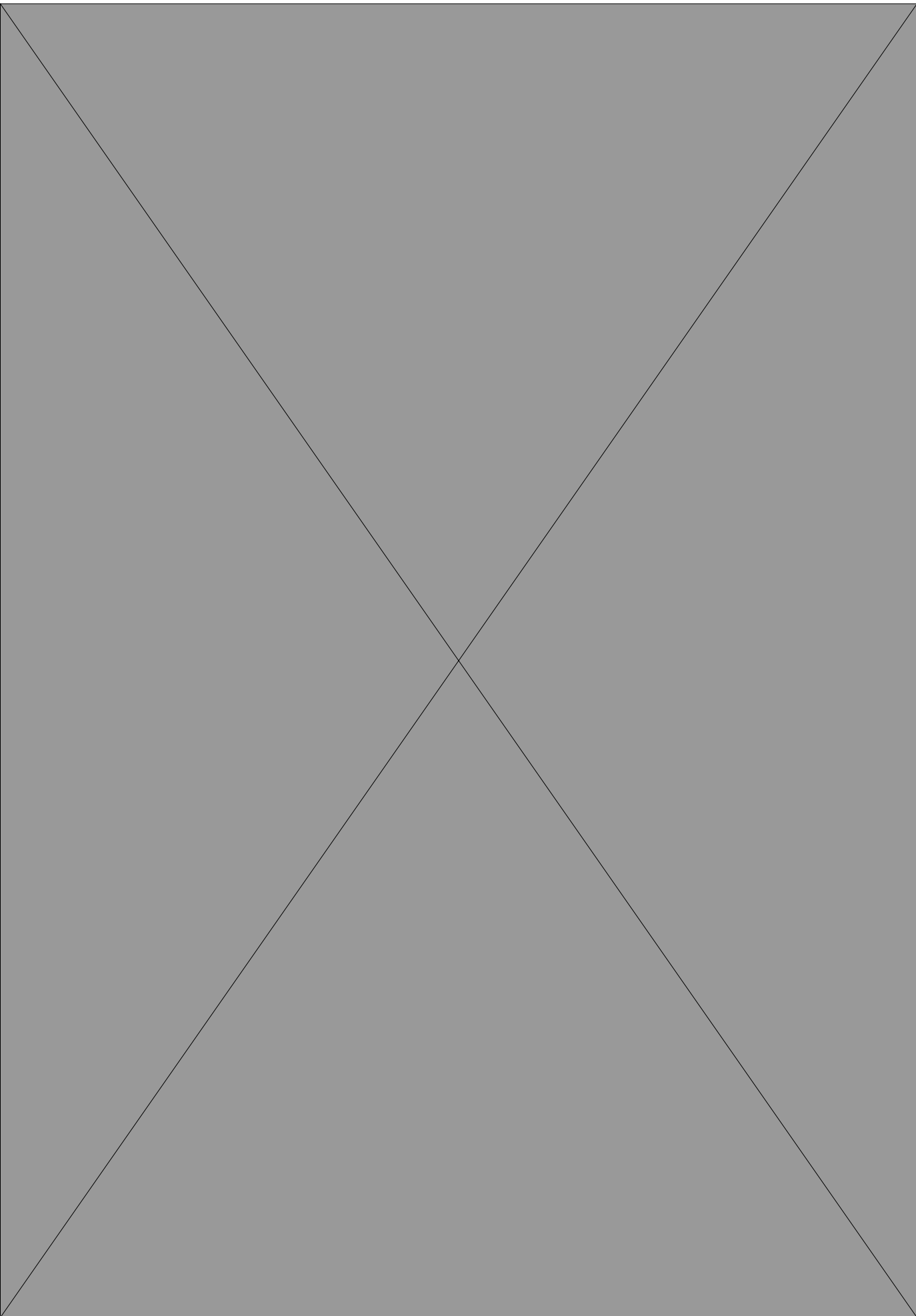
Document reference: 1211240379

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Modalen	70cc743a505043bbee0129f c47a1e53a918fa22b	05.09.2024 16:58:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240379

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solliaveien 900, 902, Øverdalssæterveien 73
2477 SOLLIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre