

An aerial photograph of a farmstead in a valley. The farm consists of several buildings, including a large red barn with a stone base, a white house with a red roof, and several smaller red outbuildings. The farm is surrounded by lush green fields and a dense forest of tall evergreen trees. In the background, rolling green hills and mountains are visible under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Snertingdalsvegen 2647, 2838 SNERTINGDAL

**Søndre Lunden - Gårdsbruk med
flott beliggenhet i Snertingdal**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 000 000,-
Omkostn.: Kr 226 350,-
Total ink omk.: Kr 9 226 350,-
Selger: Vestoppland og Valdres
Tingrett

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1750
BRA-i/BRA Total 309/322 kvm
Tomtstr.: 3612672 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 250, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1209250166

Ditt nye hjem?

Søndre Lunden er et tradisjonsrikt gårdsbruk med flott og solrik beliggenhet i Snertingdal.

Eiendommen består av tun med våningshus og driftsbygninger, samt jord- og skogarealer fordelt på flere teiger. Jorda har god kvalitet og er i hovedsak benyttet til grasproduksjon.

Skogarealene har god produksjonsevne og er egnet for maskinell drift.

Gården har tidligere vært drevet med ammeku og sau, og har et solid ressursgrunnlag for videre drift eller kombinasjon med annen virksomhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 309 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 322 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 145 m² Kjøkken, 2 stuer, hagestue, bad, vaskerom og hall m/ trapp.

BRA-b: 13 m²

2. etasje

BRA-i: 118 m² Stue, 4 soverom, bad, toalettrom og ganger.

3. etasje

BRA-i: 46 m² 2 soverom og gang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende men målt Under 1,9 m, ikke måleverdig areal.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende men målt 2,54 m.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende men målt 2,31m.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende men målt 2,43 m og skråhimling.

Hagestue er på grunn av rommets bruk medtatt som P-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3612672 m²

Tomtebeskrivelse**OPPARBEIDELSE:**

Eiet tun som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

JORDBRUKSAREAL GENERELT:

Jordbruksarealene ligger i flere teiger med kort avstand til gårdstunet, 1 teig med innmarksbeite ligger på sterområdet i Sprengbekkvegen.

Arealet er svakt skrånende/ skrånende med middels god arrondering.

JORDKVALITET:

Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med jord av svært god kvalitet og god kvalitet.

DRENERING:

Dreneringstillstand er ikke kjent.

KALKTILSTAND:

Kalktilstanden er ikke kjent.

VANNING:

Eiendommen har ikke anlegg for vanning, men opplyst av hjemmelshaver at det er mulig å ta vann fra elv til vanning.

FLOGHAVRE/ HØNSEHIRSE:

Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.

Det er ikke kjent om det finnes forekomst av floghavre og/ eller hønsehirse på eiendommen.

AVLINGSPOTENSIALE DAGENS PRODUKSJON:

Dyrket areal er benyttet til produksjon av gras.

Basert på jordkvalitet og beliggenhet, er dyrket areal egnet til gras- og kornproduksjon.

Avlingspotensialet er vurdert til å ligge i området 380-450 kg pr daa.

SKOG GENERELT:

Skogarealene er fordelt på flere teiger med beliggenhet nord og sør for Snertingdalsvegen, og en teig ca 13 km nord for gårdstunet.

Arealet har arrondering som er egnet for maskinell tømmerhogst.

SKOGBRUKSPLAN:

Skogbruksplan fra 2014 foreligger og er benyttet videre.

Det er et mindre avvik i areal mellom matrikkel og skogbruksplan, i denne taksten

benyttes arealene fra skogbruksplanen.
I følge skogbruksplan er tilvekst 857 m³/år.
I følge skogbruksplan er produksjonsevne 1205 m³/år.

STÅENDE VOLUM PÅ DRIVBARE AREALER:

Stående volum alle hogstklasser er pr 2014: 18 600 m³
Sluttavvirkning i perioden 2014 - 2022: 9 200 m³
Framskrevet volum alle hogstklasser pr 31.12.2021: 11 400 m³
Beregning av stående volum er basert på framskriving av skogbruksplan fra 2017.

SKOGFONDKONTO:

Det foreligger skogfondkonto. Det er nylig avvirket skog.

SKOGKULTUR:

Det er gjennomført nyplanting etter sluttavvirkninger i perioden 2014-2020.
Opplyst fra kommunen.
Det er satt ut 74 500 planter.
Markberedning av ca 260 daa før planting.

SKOGSBILVEIER:

Opplyst av hjemmelshaver.
Eiendommen er deltaker i Sprengbekkvegen veglag.
Eiendommen har tilgang til skogsbilvei for avvirkning og skogkultur.
Dagens eier har betalt ca. kr. 5.000,- til 10.000,- pr år til drift i veglaget.

MILJØREGISTRERINGER:

Jfr. NIBIO gårdskart 18.11.2022.
MIS figur er registrert på markerte områder på eiendommen.
For ytterligere informasjon se skogbruksplan.

RØDLISTEDE ARTER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN:

Jfr. NIBIO gårdskart 18.11.2022.
Det er ikke rødlistede arter registrert på eiendommen.

FREDNING/ NATURRESERVAT:

Jfr. NIBIO gårdskart 18.11.2022.
Ingen fredet/ vernet areal på eiendommen.

JAKT/FISKE:

Opplyst i tidligere takst at eiendommen har inntekter på va kr 5000,- årlig for jakt-/ fiskerett.

ALMENNINGSRETT/ DELTAKELSE I SAMEIE MM.:

Andeler Mjøsens skog og Gausdal Bruvold.

Opplyst i tidligere takst at eiendommen har andeler i Mjøsen skog og Gausdal Bruvold.

TOTEAREALER:

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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.

Eiendommen ble etablert: 12.01.1925.

Bruksnavn: LUNDEN SØNDRE.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i langs Snertingdalsvegen, ca. 10 km nord/vest for Snertingdal sentrum.

I Snertingdal sentrum finner man dagligvare, post-i-butikk, interiør/ klær/ gaveartikler, bensinstasjon, verksted og kafé.

Til skole, barnehage og idrettsplass i Snertingdal, er ca. 11 km.

Til Landsbyen Dokka er det ca. 22 km.

I Dokka sentrum har man flere små og koselige kjøpesentre, landsbydager, diverse arrangementer, konserter, kino og hyggelig uteliv.

Til Gjøvik sentrum, med alle byfasiliteter, er det ca. 33 km.

Rundt eiendommen er det fin nærhet til store markaområder og gode turmuligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig

Amund Blekastad Forset

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

VÅNINGSHUS:

Boligen er fra ca. 1750 og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning, noe utidsmessigheter og slitasje.
Bolig over 3 etasjer og kjeller.

Utvendig:

Våningshus oppsatt på støpt/murt grunnmur oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Kjeller under deler av bygget, ellers er det blindkjeller.
Vegger over terreng er laftet, utvendig kledd med trepanel.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med stein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.
Tilbygget hagestue. Innglasset veranda med utgang fra stue.
Overbygget inngangsparti.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Skrånet tomt.

Septiktank opplyst i glassfiber.

UTHUS KÅRBOLIG:

Byggeår 1945.

Fundamentert på steinblokker.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med betongtakstein.

Dører utført i tre.

Eldre bygning som har bruksverdi som privat uthus for kårbolig

Bygget har etterslep på vedlikehold og har behov for snarlig vedlikehold.

LÅVE:

Byggeår 1910. Tilbygg/ modernisering med garasje og verksted 2007.

Tradisjonell låvebygg med dyrerom, vognskjul og kjørebru.

Fundamentert på dels støpt, dels murkonstruksjon.

Gjødselkjeller under deler av bygget.

Yttervegger utført dels i natursteinmur, dels bindingsverk og dels laftet tømmer.

Utvendig kledd med trepanel.

Kjørebru utført i trekonstruksjon innvendig og tre/ betong utvendig.

Takkonstruksjon utført med sperrer i tre, utvendig tekket med metallplater og stein.

Dører og vinduer utført i tre.

Det er tre soner med fjøs i bygget. Høytørke. Verksted/ redskapsrom.

Bygget har verdi som fjøs for kjøttfe og/ eller sauehold samt lager/ verksted.

I forhold til krav og behov i dagens moderne landbruk vil bygget ha behov for omfattende ombygging og modernisering.

Eldre bygg av denne type vil ha skjevheter og setninger.

Bygget har etterslep på vedlikeholdt og bærer preg av alder.

Det vil være behov for å ta inn etterslep på vedlikehold, samt gjennomføre løpende vedlikehold.

BRYGGERHUS:

Byggeår 1900 (anslått).

Bygget har en laftet del og en bindingsverksdel.

Fundamentert dels på punktfundamenter og dels grunnmur i betong.

Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon og laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.

Takonstruksjon utført med sperrer i tre, utvendig tekket med betongtakstein.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.

Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette.

Som privat lager/ bod har bygget stor bruksverdi.

Bygget er vedlikeholdt, men bærer preg av alder og vil ha behov for løpende vedlikehold.

Eldre bygg av denne type har skjevheter og setninger, skjevheter og setninger for bygget er ikke så store at det er behov for snarlig utbedring.

REDSKAPSSKJUL:

Byggeår 1998.

Fundamentert på betongfundamenter

Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

Takonstruksjon utført med takstoler i tre, utvendig tekket med metallplater.

Leddheiseporter i tre.

Bygget har god takhøyde/ størrelse og kjøreporter som er tilpasset moderne landbruk.

God egnethet til eiendommens landbruksdrift.

Bygget er vedlikeholdt, men har noe etterslep på vedlikeholdet.

Bygget har noe setninger og skjevheter.

STABBUR:

Byggeår ca. 1850.

Tradisjonelt stabur i 2 etasjer.

Fundamentert på stein-/ betong-/ tresøyler.

Yttervegger i laftet trekonstruksjon.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takonstruksjon utført med sperrer, tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører utført i tre.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.

Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Som privat lager/ bod har bygget stor bruksverdi.

Bygget er vedlikeholdt, men bærer preg av alder og vil ha behov for løpende vedlikehold.

Eldre bygg av denne type har skjevheter og setninger, skjevheter og setninger for bygget er ikke så store at det er behov for snarlig utbedring.

GÅRDSSAG:

Byggeår 1986.

Fundamentert på betongfundament

Yttervegger i bindingsverk trekonstruksjon.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med metallplater.

Vinduer og dører utført i tre.

Bygget har enkel innmating for sagtømmer og god planløsning for produksjon av sagvirke.

Med bakgrunn i eiendommens skogressurser er saga godt egnet til eiendommens driftsgrunnlag/behov.

Bygget er vedlikeholdt med intakt sagbruk.

SETERHUS:

Ukjent byggeår, opplyst av eier at bygget er et eldre bygg som er flyttet til stedet i nyere tid.

Fundamentert på blokker.

Yttervegger i laftet tømmer. Gavelvegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med betongtakstein.

Eldre vinduer i tre med ett lag glass

Ikke innlagt elektrisitet og vann.

Bygget bærer preg av alder og har behov for vedlikehold utvendig.

Innvendig fremstår bygget som godt tatt vare på, og med god standard som fritidsbolig.

En del knuste taksteiner på taket, dette bør skiftes snarest.

UTHUS SETER:

Ukjent byggeår, opplyst av eier at bygget er et eldre bygg som er flyttet til stedet i nyere tid.

Fundamentert på blokker.

Yttervegger i laftet tømmer.

Takkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med betongtakstein.

Dør i tre.

Bygget bærer preg av alder og har behov for vedlikehold.

En del knuste taksteiner på taket, dette bør skiftes snarest.

LESKUR BEITEDYR:

Byggeår 2011.

Forenklet fundamentering.

Bindingsverk utvendig kledd med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater.

Bygget har stor bruksverdi for dagens produksjon på eiendommen.

LESKUR BEITEDYR:

Byggeår 2015.

Forenklet fundamentering.

Bindingsverk utvendig kledd med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater.

Bygget har stor bruksverdi for dagens produksjon på eiendommen.

For ytterligere opplysninger vises til tilstandsrapport datert 16.02.2025 av Amund

Forset. og landbrukstakst av Ole Harald Hoel datert 24.02.2025.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

VÅNINGSHUSET:

- er over 3 etasjer og kjeller, og inneholder:

Loft:

2 soverom og gang.

2. etasje:

Stue, 4 soverom, bad, toalettrom og ganger.

1. etasje:

Kjøkken, 2 stuer, hagestue, bad, vaskerom og hall m/ trapp.

Innglasset veranda med utgang fra stue.

Kjeller:

Bod.

KÅRBOLIGEN:

- er over 2. etasjer og kjeller, og inneholder:

2 etasje:

3 soverom, bod og gang.

1. etasje:

Kjøkken/ stue, spisestue, bad, gang og entré.

Kjeller:
boder/ grovkjeller.

Uthus kårbolig:
Vedskjul, bod.

LÅVE:
2. etasje: Kjørebru, høytørke, lager.
1. etasje: Fjøs, lager, verksted.

Kjeller:
Gjødselkjeller.

BRYGGERHUS:
2. etasje: Lagerrom (delvis innredet).
1. etasje: Svagang, verksted, bryggerhus, vedskåle, lager.
Kjeller: Lager, vaskekjeller.

REDSKAPSSKJUL:
Redskapsrom.

STABBUR:
2. etasje: Lagerrom.
1. etasje: Svagang, 2 lagerrom.

GÅRDSSAG:
Sag.

SETERHUS:
Loft: 2 soverom, gang.
1. etasje: Stue/ kjøkken.

UTHUS SETER:
Uthus.

LESKUR I BEITEDYR:

Leskur.

LESKUR II BEITEDYR:

Leskur.

Standard

Velkommen til Søndre Lunden, en landbrukseiendom med fin beliggenhet i Snertingdal, ca. 10 km nordvest for sentrum.

Tunet ligger høyt og fritt med gode sol- og utsiktsforhold, omgitt av kulturlandskap og skog.

Eiendommen består av gårdstun med våningshus og driftsbygninger, samt jord- og skogarealer fordelt på flere teiger.

Jordbruksarealet er av god og svært god kvalitet ifølge NIBIO, og har vært benyttet til grasproduksjon.

Eiendommen har tidligere vært benyttet til drift med ammeku og sau, men gir også gode muligheter for annen type husdyrhold eller kombinert jord- og skogbruksdrift.

Søndre Lunden representerer et solid og driftssikkert gårdsbruk med gode ressurser, kombinert med fredelige omgivelser og vakker utsikt.

Her får man et landlig og rolig liv, samtidig som Gjøvik og Dokka ligger innen behagelig kjøreavstand.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med heltre med, profilerte fronter, og heltre benkeplate med kjøkkenkum.

Flislagt og belysning over benkeplate.

Plass til frittstående: oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og microbølgeovn.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

BAD/ VASKEROM:

Vaskerom:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser

Himling: Malt strie.

2 x utslagsvask og opplegg/plass til vaskemaskin. Varme i gulv og ventil i himling.

På vegg er: Fliser. I himling er: Malt strie.

Bad 1. etasje:

Gulv: Flis.
Vegg: Flis
Himling: Malt strie.
Dusjnische med vegg av glassbyggerstein.
Gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Bad 2. etasje:
Gulv: Flis.
Vegg: Flis.
Himling: Malte plater.
Servant på vegg. Badekar med dusj og ventil på vegg.

Spesialrom:
Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegg og himlingsplater i himling.
Gulvmontert toalett. Servant på vegg. Naturlig avtrekk.

INNVEDIGE OVERFLATER:

Innvedige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og heltre.
Vegg: Tømmer, malte flater/tapet og panel.
Himling: Malt panel.

Innvedige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Plassbygget trapp i treverk til kjeller.
Innvedige dører utført i malt treverk.

DIVERSE UTSTYR:

Synlige vannrør i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
Frisk luft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Trykktank/vannpumpe er plassert i kjeller. Ikke teknisk vurdert, opplyst å fungere tilfredsstillende.
Varmtvannsbereder er plassert i kjeller - av nyere dato.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Murte piper med ildsteder montert.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er fra ca. 1750 og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning, noe utidsmessigheter og slitasje.

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Bygningen er oppgradert og modernisert i flere omganger, det er gjort ett betydelig løft i 2005/2006. Det er gjort lite etter det.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Innvendig > 1. etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder/utførelse kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.

Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker.

Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.

Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at

dette er problematisk. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.
Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterisolering av tak-konstruksjoner vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken av boligen samt forbedre evt. problematikk med ising og kondens.

Bedre lufting anbefales etablert, dette vil kunne ha positiv virkning ift. kondens og problemer med ising på tak.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Vinduer i varierende alder og utførelse. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen. Utskiftning/ fornying av eldre vinduer bør også etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har forventet levetid nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Frostskafer på skifertekkede områder er vanlig og må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert. Forventet brukstid er nært forestående/opnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning.

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Lav høyde til terreng, gir økt risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Bedre lufting av kjeller anbefales etablert.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

Innvendig > Krypekjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder/utførelse kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken. Tett kabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk.

2. etasje > Bad > Overflater gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Rommet har forventet brukstid oppnådd/nært forestående.

Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Dusjing i tett kabinett/badekar kan være en sikkerhet for rommets bruk.

2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

2. etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har forventet levetid oppnådd/nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden rommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert avvik som tilsier at det må påregnes utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB).

Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster.

Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Utvendig begrenset inspisert som følge av mye snø.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i vindskier og toppbord i treverk.

Det er påregnelig med vedlikehold, begrenset inspisert på grunn av snø.

2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:

Trykktank/vannpumpe er plassert i kjeller. Ikke teknisk vurdert, opplyst å fungere tilfredsstillende.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Utvendig vann- og avløpsledninger:

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Solforhold

Gode sol-og utsiktsforhold.

Radonmåling

Jfr. Norges geologiske undersøkelser sin kartløsning «Kart på nett» ligger eiendommen i et område med «særlig høy» aktsomhetsgrad år det gjelder radon.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Feiing/ tilsyn ikke utført.

Det er nedgravd oljetank for diesel til maskiner.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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 9 000 000

Kommunale avgifter

Kr 23 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker renovasjon, feiegebyr, slamtømming og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Renovasjon:

GABnr 9866 - Snertingdalsvegen 2653 - kr. 3656,-

GABnr 12728 - Snertingdalsvegen 2647 - kr. 5406,-

Feiegebyr

GABnr 9866 - kr. 1619,-

GABnr 12728 - kr. 650,-

Slamtømming:

GABnr 9866 - kr. 3390,-

GABnr 12728 - kr. 3390,-

Eiendomsskatt:

GABnr 9866 - kr. 1430,-

GABnr 12728 - kr. 2911,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 4 341

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst:

GABnr 9866 - Snertingdalsvegen 2653 - kr. 357500,-
GABnr12728 - Snertingdalsvegen 2647 - kr. 727800,-

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 460 295

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 250, bruksnummer 3 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/250/3:

20.12.1809 - Dokumentnr: 900011 - Erklæring/avtale
om kvernvann
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1825 - Dokumentnr: 900011 - Erklæring/avtale
om utmarkens grenser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1829 - Dokumentnr: 900006 - Utskifting
Sameieskogen Kragehodet
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1919 - Dokumentnr: 900268 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1937 - Dokumentnr: 2746 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

02.12.1954 - Dokumentnr: 5268 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:250 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:250 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

05.12.1972 - Dokumentnr: 8794 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:252 Bnr:15
Bestemmelse om vannledning

19.03.1992 - Dokumentnr: 2582 - Jordskifte
sak nr.5/1991 Søndre Lunden
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1994 - Dokumentnr: 5236 - Jordskifte
Kopi av rettsboka på gnr. 250/1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2001 - Dokumentnr: 5431 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3407 Gnr:250 Bnr:17

20.02.2003 - Dokumentnr: 1264 - Jordskifte
Grensegangssak

Sak nr. 13/1999 - Kopi på gnr 250 bnr 3
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2009 - Dokumentnr: 859559 - Jordskifte
Sak: 0500-2006-0025 Ambjør og Ruud skog
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2017 - Dokumentnr: 175237 - Jordskifte
Sak: 15-200399REN-JLHM Øversveen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2017 - Dokumentnr: 175237 - Bestemmelse om gjerde
Gjerdeplikt mot gnr. 250 bnr. 1
Sak: 15-200399REN-JLHM Øversveen

01.02.2019 - Dokumentnr: 137209 - Jordskifte
Jordskiftesak 18-097339RFA-JLHM Lunden Nordre
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 902043 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

15.08.1922 - Dokumentnr: 900139 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:250 Bnr:6

15.02.1932 - Dokumentnr: 900023 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:250 Bnr:7

21.04.1936 - Dokumentnr: 934 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:250 Bnr:8

18.12.1964 - Dokumentnr: 6773 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:250 Bnr:14

18.12.1964 - Dokumentnr: 6774 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:250 Bnr:15

16.07.2001 - Dokumentnr: 5430 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3407 Gnr:250 Bnr:17

14.10.2002 - Dokumentnr: 8344 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3407 Gnr:250 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688496 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:250 Bnr:3

27.02.2017 - Dokumentnr: 175237 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:250 Bnr:1

Sak: 15-200399REN-JLHM Øversveen

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

Bygningsnr. 7489374 - Annen landbruksbygning - Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsnr. 20415215 - Hus for dyr/landbr.lager/silo- Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsnr. 20436905 - Seterhus sel rorbu o.l.- Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsnr. 140165034 - Annen landbruksbygning- Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fisk - SEFRAK: Sefrakminne 502 1206 49

Bygningsnr. 140165042 - Våningshus- Næringsgruppe: Bolig - 1 boenhet - SEFRAK: Sefrakminne 502 1206 50

Bygningsnr. 140165050 - Hus for dyr/landbr.lager/silo- Næringsgruppe: - SEFRAK: Sefrakminne 502 1206 51

Bygningsnr. 155525185 - Annen landbruksbygning- Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsnr. 155525193 - Enebolig- Næringsgruppe: - 1 boenhet

Bygningsnr. 300265107 - Garasjeuth.anneks til fritidb- Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsnr. 300624278 - Annen landbruksbygning- Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsnr. 300646020 - Garasjeuthus anneks til bolig- Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Lovlighet:

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting av privat stikkveg og gårdsplass.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har privat vann fra brønn. Det er to nye borrehull fra 2021. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Eiendommen har privat avløp. Avløp med kummer og spredegrøfter på eiendommen. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg.

Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Kommentar fra kommunen:

Det er ikke registrert noe avløpsanlegg med utslippstillatelse på denne fritidseiendommen i kommunens arkiver.

Uten en godkjent utslippstillatelse, er det ikke tillatt med innlagt vann i bygning.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

LNFR

Nåværende tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

Støysone: gul sone iht T-1442

Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

Flomfare

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Ingen kjente leieavtaler ved eiendommen i dag.

Jord/ skogsarealer driftes av dagens eiere. Det foreligger ingen kjente forpaktningssavtaler.

Verneklasse/SEFRAK

Kulturminne registrert på eiendommen:

Lokalitetsnummer: 132435 - Art: 20111 - Jernvinneanlegg - Vernetype: AUT -

Automatisk fredet - Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet - Matrikkelføringsdato:

16.01.2010 - Tilknyttede matrikkelenheter: 250/3

Lokalitetsnummer: 144589 - Art: 20215 - Sagbruk - Vernetype: UAV - Uavklart -

Kategori: L-BVF - BebyggelseInfrastruktur - Matrikkelføringsdato: 21.06.2011 -

Tilknyttede matrikkelenheter: 250/3

Lokalitetsnummer: 31712 - Art: 20108 - Fangstlokalitet - Vernetype: AUT - Automatisk

fredet - Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet - Matrikkelføringsdato: 16.01.2010 -
Tilknyttede matrikkelenheter: 239/1, 246/7, 246/21, 250/1, 250/3
Lokalitetsnummer: 70178 - Art: 20108 - Fangstlokalitet - Vernetype: AUT - Automatisk
fredet - Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet - Matrikkelføringsdato: 16.01.2010 -
Tilknyttede matrikkelenheter: 250/3
Lokalitetsnummer: 70179 - Art: 20108 - Fangstlokalitet - Vernetype: AUT - Automatisk
fredet - Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet - Matrikkelføringsdato: 16.01.2010 -
Tilknyttede matrikkelenheter: 250/3
Lokalitetsnummer: 79504 - Art: 20108 - Fangstlokalitet - Vernetype: AUT - Automatisk
fredet - Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet - Matrikkelføringsdato: 16.01.2010 -
Tilknyttede matrikkelenheter: 250/3
Lokalitetsnummer: 88249 - Art: 20111 - Jernvinneanlegg - Vernetype: AUT - Automatisk
fredet - Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet - Matrikkelføringsdato: 16.01.2010 -
Tilknyttede matrikkelenheter: 248/6, 250/3

Det gjøres oppmerksom på at det er bygg som er SEFRAK-registrert på eiendommen.
SEFRAKregisteret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Bygg kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygningsnr. 140165034 - Annen landbruksbygning- Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fisk - SEFRAK: Sefrakminne 502 1206 49

Bygningsnr. 140165042 - Våningshus- Næringsgruppe: Bolig - 1 boenhet - SEFRAK: Sefrakminne 502 1206 50

Bygningsnr. 140165050 - Hus for dyr/landbr.lager/silo- Næringsgruppe: - SEFRAK: Sefrakminne 502 1206 51

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: 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 konsesjonsgebyr.

Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge 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. 1-4 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. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eieendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så

sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

225 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

226 350 (Omkostninger totalt)

9 226 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 226 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom. Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen

ligger i.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

13.01.2026



Kjøkken med lyse fronter.







Lun og god atmosfære med vedfyring.



Fin plass til å se på TV.



Romslig stue med utgang til vinterhage.



Store vindusflater gir godt med dagslys inn.







Lun stening med vedvarme.









Opplegg for vaskemaskin på badet.



Soverom I.



Soverom II.



Soverom III.



Lyse overflater på soverom III.





Soverom V.



Vask på badet.



Badekar på badet.





God plass på loftet.



Stort og praktisk rom på loftet.













Røkterboligen.



Kort vei fra huset og bort til gården.







Gårdssaga ligger på oversiden av gården.



Skrå helling på eiendommen.



Røkteboligen sett fra lufta.



Røkteboligen ligger skjernet fot seg selv.











DJI_0966 – Kopi.jpg



DJI_0968 – Kopi.jpg



Vedlegg

Nabolagsprofil

Snertingdalsvegen 2647

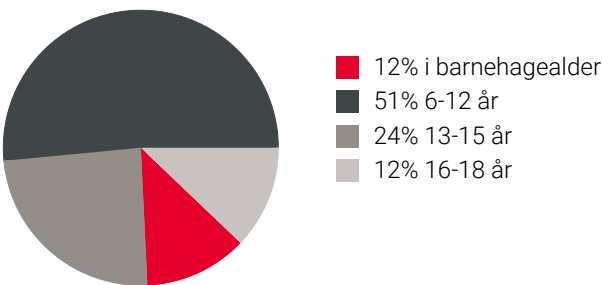
Offentlig transport

🚶 Lunden	3 min 🚶
Linje 411, 412, 414, 415	0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min 🚗

Skoler

Snertingdal skole (1-10 kl.)	10 min 🚗
171 elever, 13 klasser	10.2 km
Gjøvik videregående skole	32 min 🚗
1050 elever	31.6 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk...	38 min 🚗
80 elever, 7 klasser	38 km

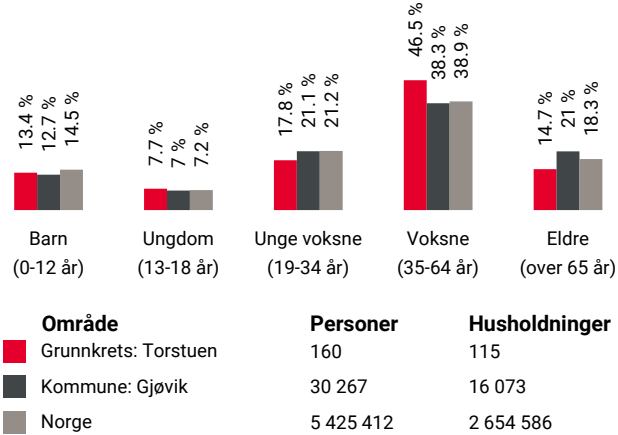
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Skonnordtjernet barnehage (0-5 år)	10 min 🚗
58 barn	10 km
Mariringen barnehage (1-5 år)	11 min 🚗
41 barn	12.8 km
Torpa barnehager Solheim (1-5 år)	18 min 🚗
16 barn	21.1 km

Dagligvare

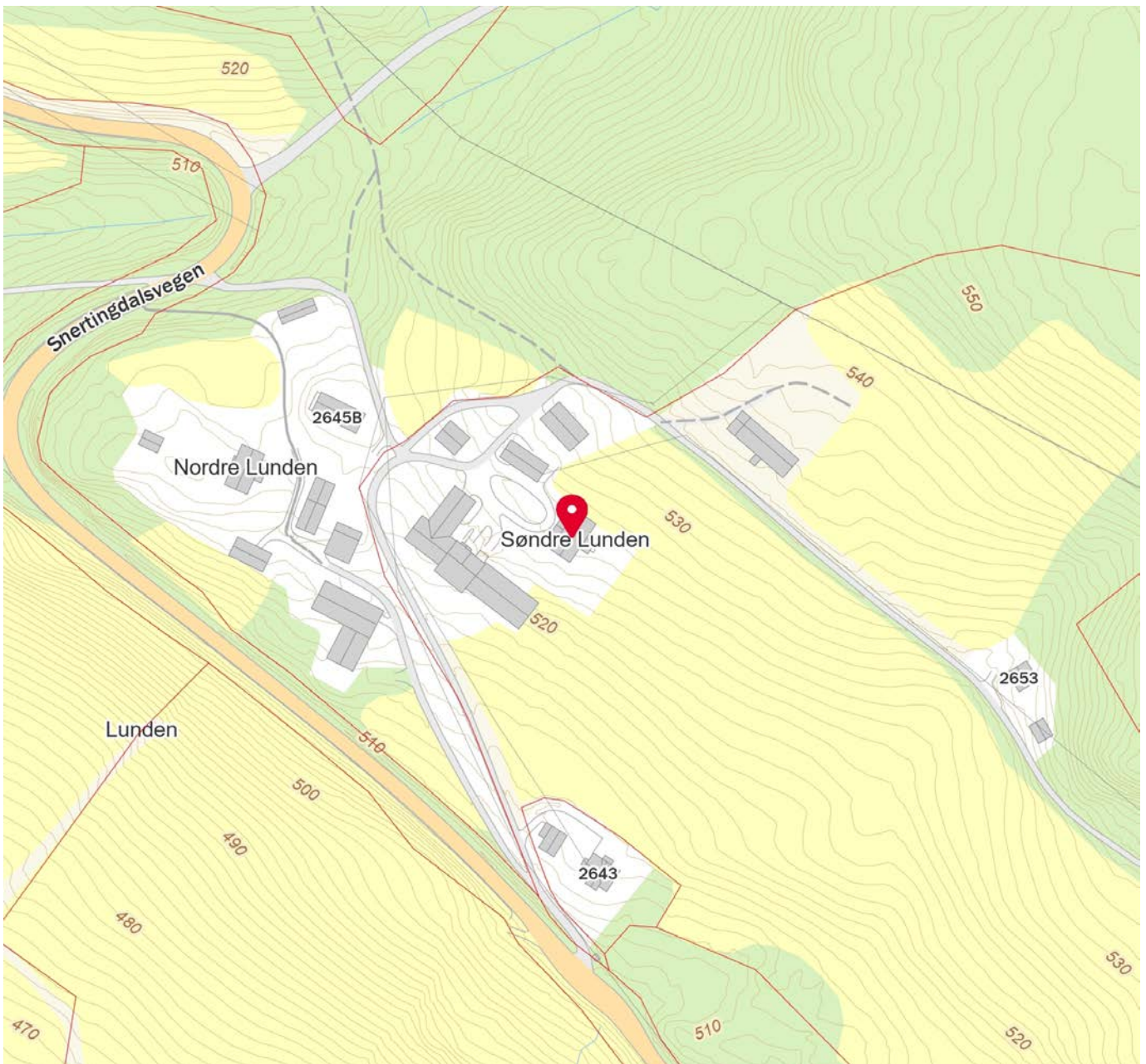
Coop Prix Snertingdal	8 min 🚗
Post i butikk	8.9 km
Joker Torpa	16 min 🚗
Søndagsåpent	19.1 km

Sport

⚽ Snertingdal ungdomsskole	10 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	10 km
⚽ Snertingdalshallen AS	10 min 🚗
Aktivitetshall	10.2 km
🏊 Snertingdal Trimsenter	10 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Dokka	19 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Tilstandsrapport



Våningshus



Snertingdalsvegen 2647, 2838 SNERTINGDAL



GJØVIK kommune



gnr. 250, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 15.01.2025

Rapportdato: 16.02.2025

Oppdragsnr.: 19185-1748

Referansenummer: FU1184

Autorisert foretak: Factum Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset

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.

Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energisbesparende tiltak.



Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

- 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 309 m² over 3 etasjer og kjeller.
Innglasset veranda med utgang fra stue.

STANDARD:

Boligen er fra 1750 og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning, noe utidsmessigheter og slitasje.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tun som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Våningshus - Byggeår: 1750

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Våningshus oppsatt på støpt/murt grunnmur oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Kjeller under deler av bygget, ellers er blindkjeller.
Vegger over terreng er laftet, utvendig kledd med trepanel.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med stein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Tilbygget hagestue. Overbygget inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og heltre.
Vegg: Tømmer, malte flater/tapet og panel.
Himling: Malt panel.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Plassbygget trapp i treverk til kjeller.
Innvendige dører utført i malt treverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser
Himling: Malt strie.
2 x utslagsvask og opplegg/plass til vaskemaskin. Varme i gulv og ventil i himling.
På vegg er: Fliser. I himling er: Malt strie.

Bad 1. etasje:

Gulv: Flis.
Vegg: Flis
Himling: Malt strie.
Dusjnise med vegg av glassbyggerstein.
Gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Bad 2. etasje:

Gulv: Flis.

Vegg: Flis.

Himling: Malte plater.

Servant på vegg. Badekar med dusj og ventil på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre med, profilerte fronter, og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate.
Plass til frittstående: oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og microbølgeovn. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegg og himlingsplater i himling.
Gulvmontert toalett. Servant på vegg. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Trykktank/vannpumpe er plassert i kjeller. Ikke teknisk vurdert, opplyst å fungere tilfredsstillende.

Varmtvannsbereider er plassert i kjeller - av nyere dato.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Murte piper med ildsteder montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Skrånet tomt.

Septiktank opplyst i glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

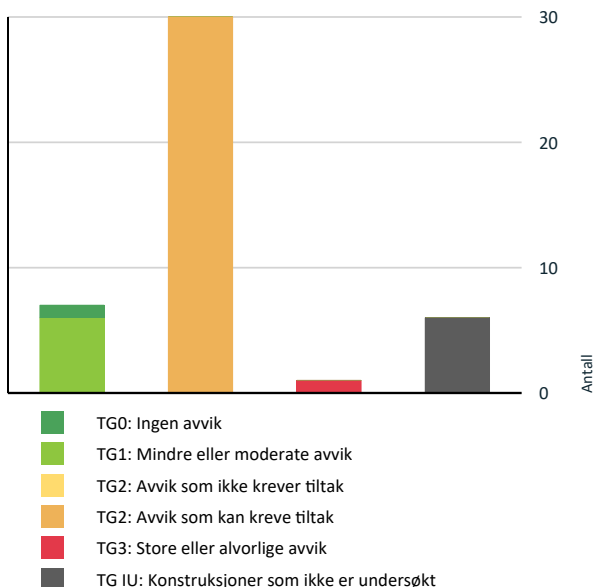
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggesøkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

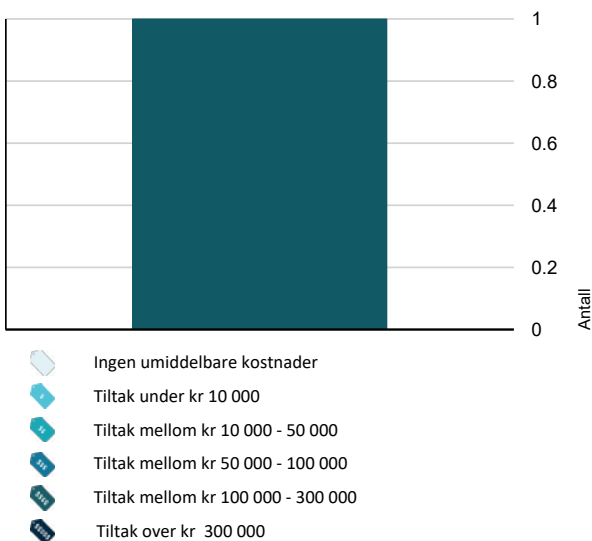
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [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](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen. Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

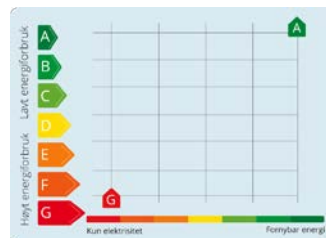
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1750

Kommentar
Ca. årstall, antatt av rekvirent

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Bygningen er oppgradert og modernisert i flere omganger, det er gjort ett betydelig løft i 2005/2006. Det er gjort lite etter det.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i vindskier og toppbord i treverk.

Det er påregnelig med vedlikehold, begrenset inspisert på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

Yttervegger hovedsakelig i tømmer/laft. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker. Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterisolering av tak-konstruksjoner vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken av boligen samt forbedre evt. problematikk med ising og kondens. Bedre lufting anbefales etablert, dette vil kunne ha positiv virkning ift. kondens og problemer med ising på tak.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med enkle glass - varevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Vinduer i varierende alder og utførelse. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen. Utskiftning/fornyng av eldre vinduer bør også etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.

TG 2 Dører

Eldre ytterdør i treverk.

Verandadør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har forventet levetid nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt trapp ved inngang belagt med skifer. Overbygget.

Det er uisolert innglasset veranda. Oppsatt på forenklet fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Frostskafer på skifertekkede områder er vanlig og må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvedige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og heltre.

Vegg: Tømmer, malte flater/tapet og panel.

Himling: Malt panel.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert. Forventet brukstid er nært forestående/oppnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Lav høyde til terreng, gir økt risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik. Bedre lufting av kjeller anbefales etablert.



TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

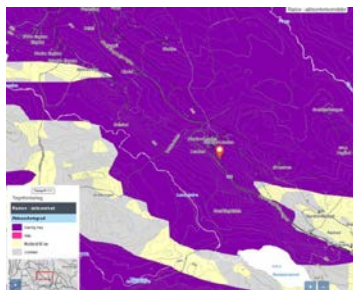
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Murte piper, antatt teglstein. Ildsteder er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Krypkjeller

Det er murt grunnmur mer krypekjeller/blindkjeller under deler av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Plassbygget trapp i treverk til kjeller. Håndløper anbefales montert.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Gulv: Flis.
Vegg: Flis.
Himling: Malte plater.

Servant på vegg. Badekar med dusj og ventil på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.
I himling er: Himlingsplater.
Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Slitte/misfargede fuger er registrert. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder/utførelse kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken. Tett kabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Rommet har forventet brukstid oppnådd/nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Dusjing i tett kabinett/badekar kan være en sikkerhet for rommets bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

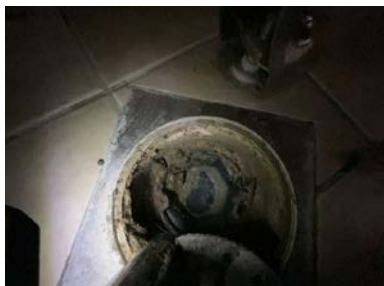
Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegg og badekar med dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulv: Flis.

Vegg: Flis

Himling: Malt strie.

Dusjnise med vegg av glassbyggerstein.

Gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder/utførelse kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Oppgraderinger/rehabilitering bør vurderes. Bruk av tett dusjkabinett kan være en sikkerhet for rommets bruk da det i stor grad hindrer vann/sprut direkte på gulv/vegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser

Himling: Malt strie.

2 x utslagsvask og opplegg/plass til vaskemaskin. Varme i gulv og ventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser. I himling er: Malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har forventet levetid oppnådd/nært forestående. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden rommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Delvis under vaskemaskin, ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel utslagsvask og opplegg/plass til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Varme i gulv og ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre med, profilerte fronter, og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående: oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og microbølgeovn. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegg og himlingsplater i himling.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett. Servant på vegg. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert avvik som tilsier at det må påregnes utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

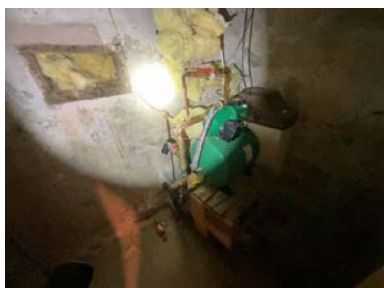
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Andre VVS-installasjoner

Trykktank/vannpumpe er plassert i kjeller. Ikke teknisk vurdert, opplyst å fungere tilfredsstillende.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller - av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.



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 forenklede 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.

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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?

Nei

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

1. Er det mangler på brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder

Grunnmur og fundamenter

Eldre natursteinsmur, kjeller under søndre del. Ellers er blindkjeller med ukjent utførelse. Hagestue er oppsatt på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

Utvendig begrenset inspisert som følge av mye snø.

Terrengforhold

Skrånet tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Septiktank

Septiktank opplyst i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

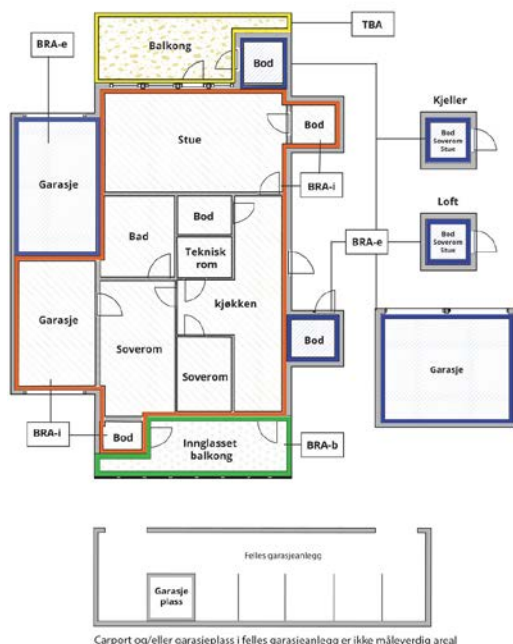
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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 målbart 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Våningshus

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)				
Kjeller							
1. etasje	145		13	158			158
2. etasje	118			118			118
Loft	46			46		72	118
SUM	309		13			72	394
SUM BRA	322						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken, Vaskerom, 2 stuer, Hall m/trapp, Bad, Hagestue		
2. etasje	Bad, Ganger, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende men målt Under 1,9 m, ikke måleverdig areal.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende men målt 2,54 m.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende men målt 2,31m..

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende men målt 2,43 m og skråhimling.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Bta. er skjønnsmessig beregnet. Hagestue er på grunn av rommets bruk medtatt som P-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Våningshus	309	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Amund Forset	Takstingeniør
	Baard Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	250	3		0	3612672.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snertingdalsvegen 2647

Hjemmelshaver

Fossum Baard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i langs Snertingdalsvegen ca. 10 km nord/vest for Snertingdal sentrum med fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Til Gjøvik sentrum er ca. 33 km. Til Dokka sentrum er ca. 22 km. Til skole og barnehage er ca. 11 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel - LNFR område.

Om tomten

Eiendommen var snødekket på befaringsdagen og derfor begrenset beskrevet. Skrånet tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. 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. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 overgangperiode 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/FU1184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDITAKST

OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

LUNDEN SØNDRE

Snertingdalsvegen 2647, 2839 Snertingdal

Gnr 250: Bnr 3

3407 GJØVIK KOMMUNE



TAKSTMANN

Ole Harald Hoel

Telefon: 905 62 364

e-post: oleharald@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK

SØNDEFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

FORMÅL MED TAKSTEN

Verditakst av eiendommen i forbindelse med fritt salg.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Lunden Søndre		
Fylke:	Innlandet		
Kommune:	Gjøvik	Kommunennummer:	3407
Adresse:	Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal		
Hjemmelshaver:	Baard Fossum		
Rekvirent:	Baard Fossum		
Dato for befaring:	10.11.2022		
Til stede:	Hjemmelshaver - Baard Fossum Takstmann - Ole Harald Hoel		

Eiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12, med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:

Matrikelnummer	Sum grunneiendom
☐ 3407-250/3 Areal i dekar	
3407-250/3	3 612,8
Sum	3 612,8

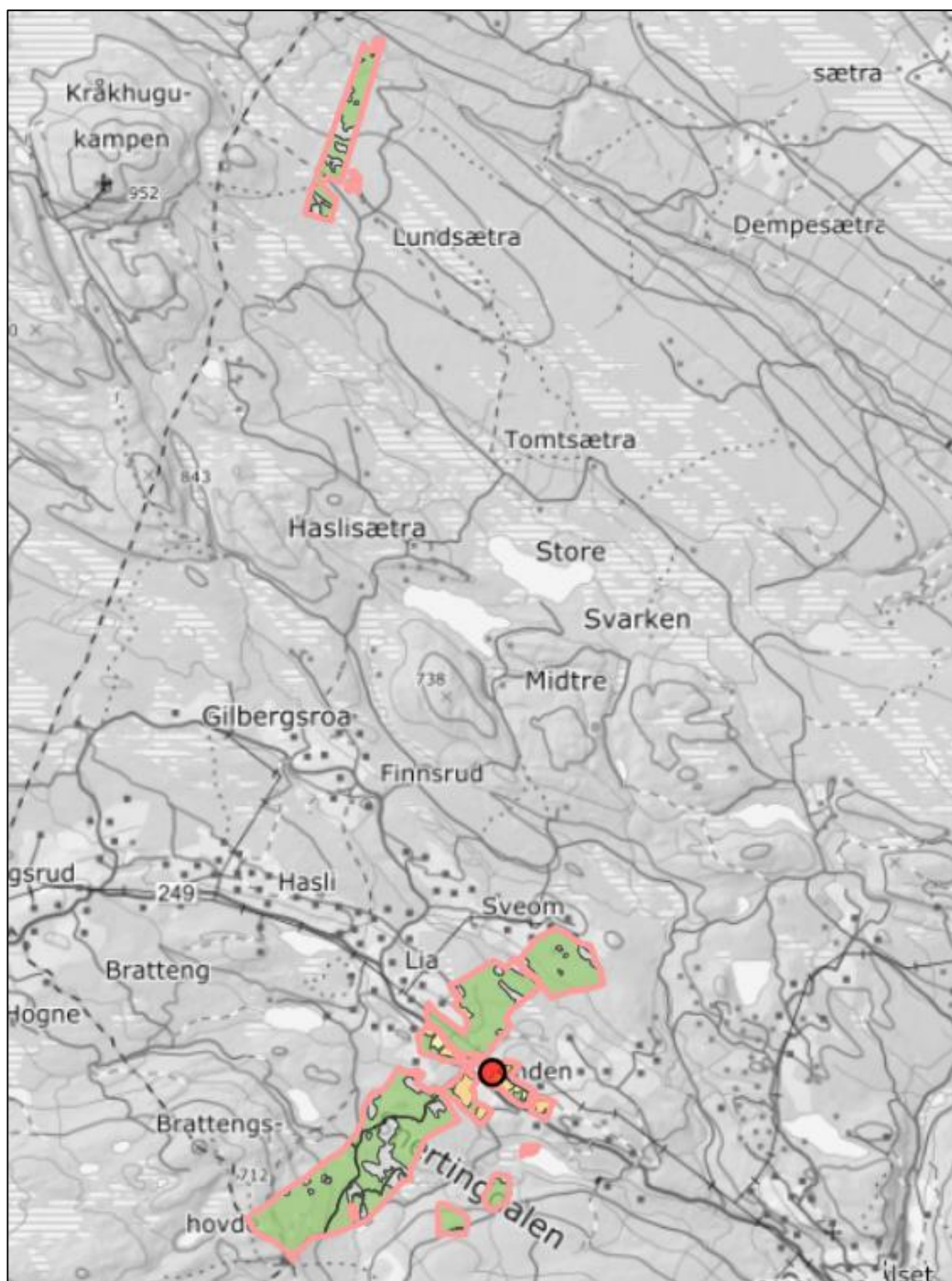
Fordeling av areal - Jordbruksareal

Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3407-250/3 Areal i dekar			
3407-250/3	168,1	0,0	72,5
Sum	168,1	0,0	72,5

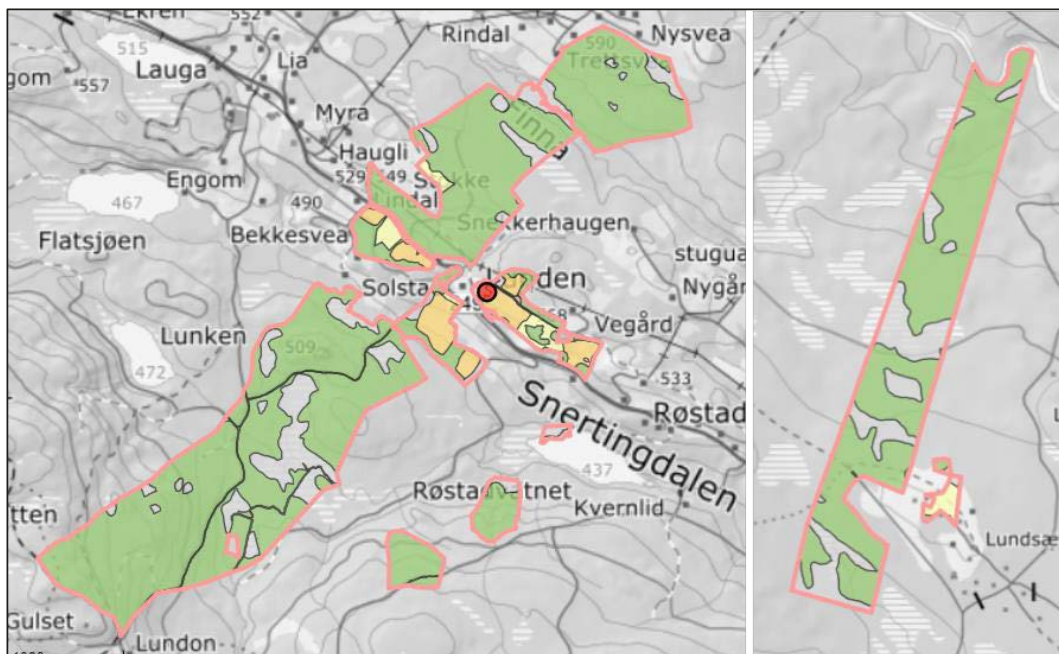
Fordeling av areal - Utmark

Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3407-250/3 Areal i dekar				
3407-250/3	2 868,2	473,2	30,8	0,0
Sum	2 868,2	473,2	30,8	0,0

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart



Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 18.11.2022.
Kart og arealer er verifisert som korrekt av hjemmelshavere.

Odel

Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord. Hjemmelshaver har ikke eid eiendommen i tilstrekkelig antall år til å ha opparbeidet odel på eiendommen.

Eiendommen er på dette grunnlag ikke odelsbelagt.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Boplikt

Boplikt som vilkår for konsesjon.

Eiendommen kan på tidspunktet for befaringen pålegges boplikt etter Konsesjonslovens § 11 da den er bebygd og/ eller har totalt areal over 100 daa, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8
Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollere kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

PREMISSER

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befarings. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen for bindinger til noen av partene. Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringsen. En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befarings slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringsen. For ytterligere beskrivelse av bygningenes byggetekniske tilstand og arealmål vises det til tilstandsrapport, det er ikke et forskriftskrav med tilstandsrapport for bygninger som ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. For bygninger som benyttes til bolig/ fritidsbolig på eiendommen er tilstand beskrevet i egen tilstandsrapport som er vedlagt taksten. EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 250 / Bnr 3	www.seeiendom.no	09.11.2022	Nei
Matrikkel	www.seeiendom.no	18.11.2022	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	18.11.2022	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	18.11.2022	Nei
Norges geologiske undersøkelser - Radonkart	www.ngu.no	16.11.2022	Nei
Skogbruksplan 2014	Mjøsen skog	17.11.2022	Nei

HEFTELSER/ RETTIGHETER

Det er pr 09.11.2022 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr 250 / Bnr 3
Følgende forhold fra grunnboken nevnes spesielt:

2017/175237-2/200
27.02.2017

BESTEMMELSE OM GJERDE
Gjerdeplikt mot gnr. 250 bnr. 1
Sak: 15-200399REN-JLHM Øversveen

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

GENERELT

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 18.11.2022.
Eiendommen ligger i område som er regulert til LNRF.
Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Vei, vann og avløp.

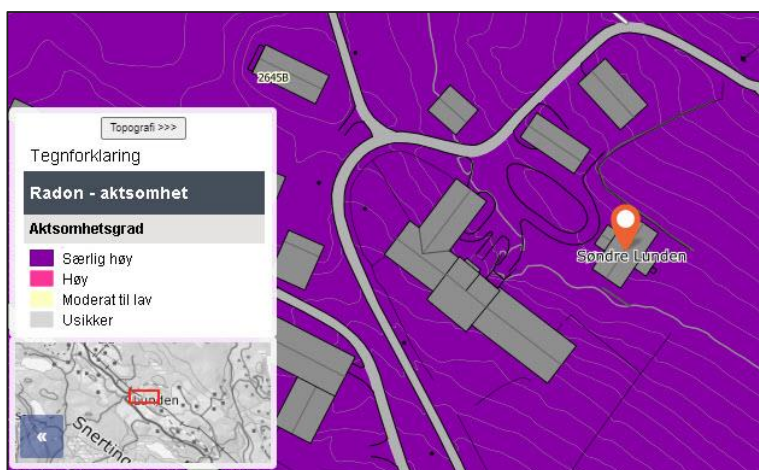
Vannforsyning fra borehull/ brønn på eiendommen. Det er to nye borehull fra 2021.
Det foreligger ikke vannprøver på vann.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Avløp med kummer og spredegrøfter på eiendommen.
Tilkomst til eiendommen fra Snertingdalsvegen.

Radon

Jfr. Norges geologiske undersøkelser sin kartløsning «Kart på nett» ligger eiendommen i et område med «særlig høy» aktsomhetsgrad år det gjelder radon.



Ras/ skredfarlig område

Eiendommen ligger over den marine grense som er mellom 0 - 220 meter over dagens havnivå.
Jfr. NVE faresonekart ligger ikke eiendommen i ras/ skredfarlig område.

Grunnforurensninger.

Informasjon fra matrikkelen 18.11.2022.
Det er ikke registrert grunnforurensning.

Eiendom			
Type	Grunneiendom	Koordinater	6763227 243568 (32633)
Kommune	3407 GJØVIK	Areal/historisk oppgitt areal	3 612 672,2 m ²
Gårdsnummer	250	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Bruksnummer	3	Under sammenslåing	Nei
Bruksnavn	LUNDEN SØNDRE	Grunnforurensning	Nei
Tinglyst	Ja	Seksjonert	Nei
		Festegrunner	Nei
		Kulturminner	Ja

Nedgravd forurensningskilder.

Det er nedgravd oljetank for diesel til maskiner.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Fredede kulturminner.

Informasjon fra matrikkelen 18.11.2022.

Følgende kulturminner er registrert på eiendommen.

Kulturminner (7)		
Lokalitetsnummer ?	Kulturminneart	Vernetype
31712	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
70178	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
70179	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
79504	Fangstlokalitet	Automatisk fredet
88249	Jernvinneanlegg	Automatisk fredet
132435	Jernvinneanlegg	Automatisk fredet
144589	Sagbruk	Uavklart

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

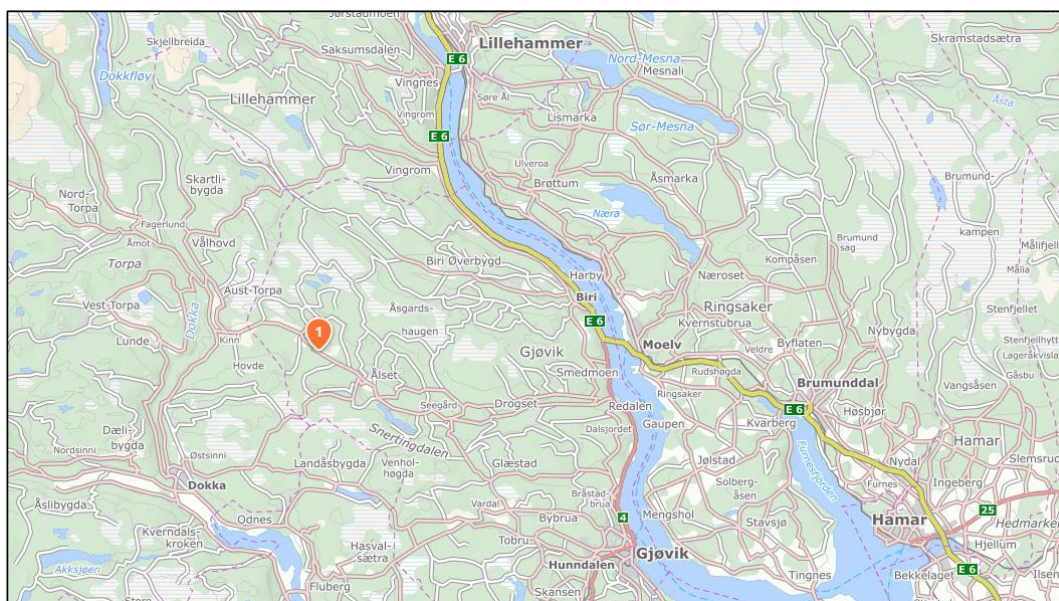
BELIGGENHET



Eiendommen ligger i landbruksområde i Snertingdal ca. 10 km nord/vest for Snertingdal sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.

Til Gjøvik sentrum er det ca. 33 km. Til Dokke sentrum er det ca. 22 km.

Til skole og barnehage er det ca. 11 km.

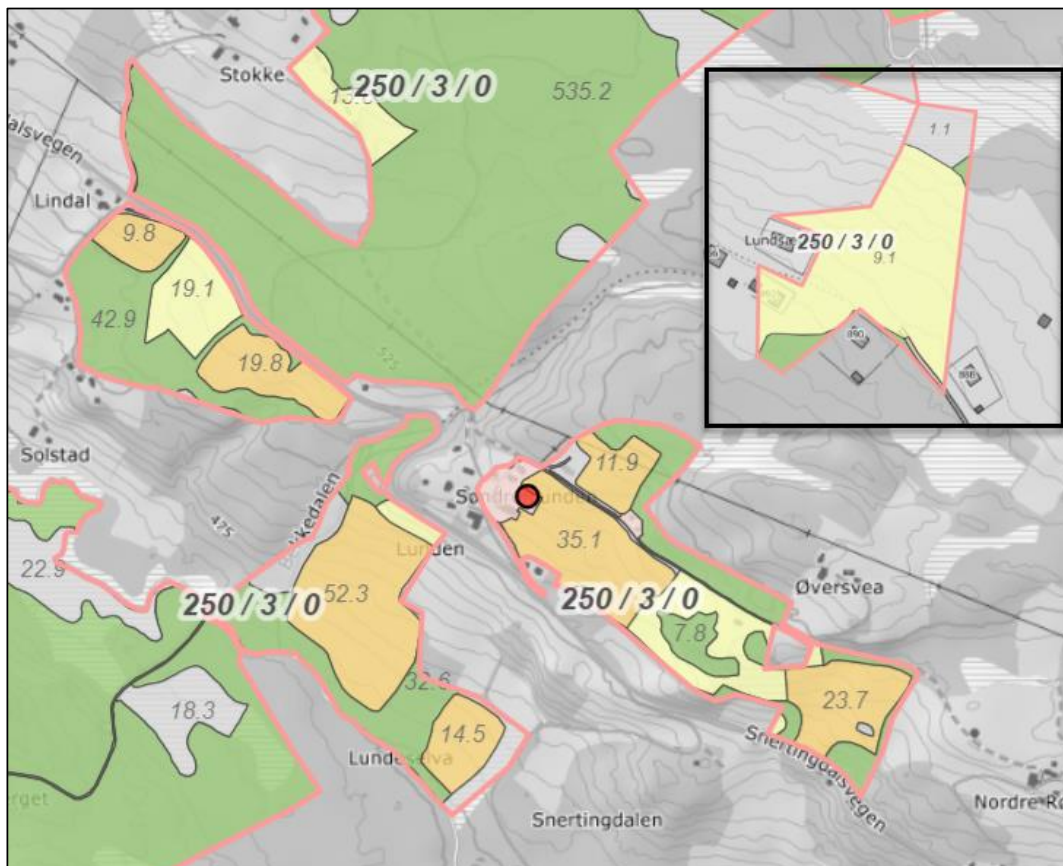


Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

JORDBRUKSAREAL

Matrikkelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3407-250/3 Areal i dekar			
3407-250/3	168,1	0,0	72,5
Sum	168,1	0,0	72,5

Oversiktskart jordbruksareal



Generelt:

Jordbruksarealene ligger i flere teiger med kort avstand til gårdstunet, 1 teig med innmarksbeite ligger på sterområdet i Sprengbekkvegen.
 Arealet er svakt skrånende/ skrånende med middels god arrondering.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Jordkvalitet:

Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med jord av svært god kvalitet og god kvalitet.



Drenering:

Dreneringstillstand er ikke kjent.

Kalktilstand:

Kalktilstanden er ikke kjent.

Vanning:

Eiendommen har ikke anlegg for vanning, men opplyst av hjemmelshaver at det er mulig å ta vann fra elv til vanning.

Floghavre/ hønsehirse:

Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen. Det er ikke kjent om det finnes forekomst av floghavre og/ eller hønsehirse på eiendommen.

Avlingspotensiale dagens produksjon:

Dyrket areal er benyttet til produksjon av gras.

Basert på jordkvalitet og beliggenhet, er dyrket areal egnet til gras- og kornproduksjon.

Avlingspotensialet er vurdert til å ligge i området 380-450 kg pr daa.

Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:

Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av korn/ gras.

I beregningen likestilles avling med 1 kg korn, lik 1 FEm gras.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er et lagt til grunn sone 3 og satser fra jordbruksavtalen 2022-2023, kap 7.7.

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN		
INNETEKTER	KORNAVLING PR DAA	420 KG/DAA
	KORNPRIIS	4,06 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	265 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADRA	382 KR/DAA
	SUM INNETEKT	2352 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	492 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,2 kr/kg	
	KALKING	42 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	23 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	45 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	13 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	17 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	42 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	778 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	431 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	205 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2033 KR/H ²
DEKNINGSBIDRAG		319 KR/DAA

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL

TOTALT ANTALL DAA	168 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	319 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	1 339 800 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	7 975 KR

Verdi fulldyrket areal (avrundet verdi)	kr	1 340 000
---	----	-----------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE OVERFLATEDYRKET BEITE

INNETEKTER	AVLING PR DAA	100 KG/DAA
	VERDI AVLING	4,06 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	265 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADI	145 KR/DAA
	SUM INNETEKT	816 KR/DAA
KOSTNADER	SÅFRØ 5 ÅRS OMLØP	25 KR/DAA
	3 kg/daa	
	42 kr/kg	
	GJØDSEL	328 KR/DAA
	40 kg/daa	
	8,2 kr/kg	
	KALKING	42 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	0 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	0 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	265 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	62 KR/DAA
	0,3 time/daa	
	205 kr/time	
	SUM KOSTNADER	722 KR/H ¹
DEKNINGSBIDRAG		94 KR/DAA

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI OVERFLATEDYRKET BEITE

TOTALT ANTALL DAA	72 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	94 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	169 740 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	2 358 KR

Verdi overflatedyrket areal (avrundet verdi)	kr	170 000
--	----	---------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3407-250/3 Areal i dekar				
3407-250/3	2 868,2	473,2	30,8	0,0
Sum	2 868,2	473,2	30,8	0,0

Skogbruksplan:

Skogbruksplan fra 2014 foreligger og er benyttet videre.

Det er et mindre avvik i areal mellom matrikel og skogbruksplan, i denne taksten benyttes arealene fra skogbruksplanen.

I følge skogbruksplan er tilvekst 857 m³/år.

I følge skogbruksplan er produksjonsevne 1205 m³/år.

Hovedtall for eiendommen



AREAL

Totalt areal	3 619 dekar
Produktivt skogareal	2 831 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	51 dekar



KUBIKKMASSE

Total kubikkmasse	19 619 m ³
Kubikkmasse på drivbare arealer	18 600 m ³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	6.7 m ³ /dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad	88 %

Tilvekst

Gjennomsnittlig tilvekstprosent 4.6 %

Total tilvekst 857 m³

Gjennomsnittlig tilvekst/dekar 0.31 m³/dekar

Tilvekst hogstklasse 2 137 m³

Tilvekst hogstklasse 3 – 5 720 m³

3	Yngre produksjonsskog	6.0 %
4	Eldre produksjonsskog	3.1 %
5	Gammel skog	2.3 %

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode

Produksjonsevne per dekar 0.43 m³/dekar

Produksjonsevne 1 205.2 m³

Generelt:

Skogarealene er fordelt på flere teiger med beliggenhet nord og sør for Snertingdalsvegen, og en teig ca 13 km nord for gårdstunet. Arealet har arrondering som er egnet for maskinell tømmerhogst.

Stående volum på drivbare arealer:

Stående volum alle hogstklasser er pr 2014 18 600 m³

Sluttavvirkning i perioden 2014 - 2022 9 200 m³

Framskrevet volum alle hogstklasser pr 31.12.2021 11 400 m³

Beregning av stående volum er basert på framskriving av skogbruksplan fra 2017.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Skogkultur:

Det er gjennomført nyplanting etter sluttavvirkninger i perioden 2014-2020.
Opplyst fra kommunen.
Det er satt ut 74 500 planter.
Markberedning av ca 260 daa før planting.

Skogfond:

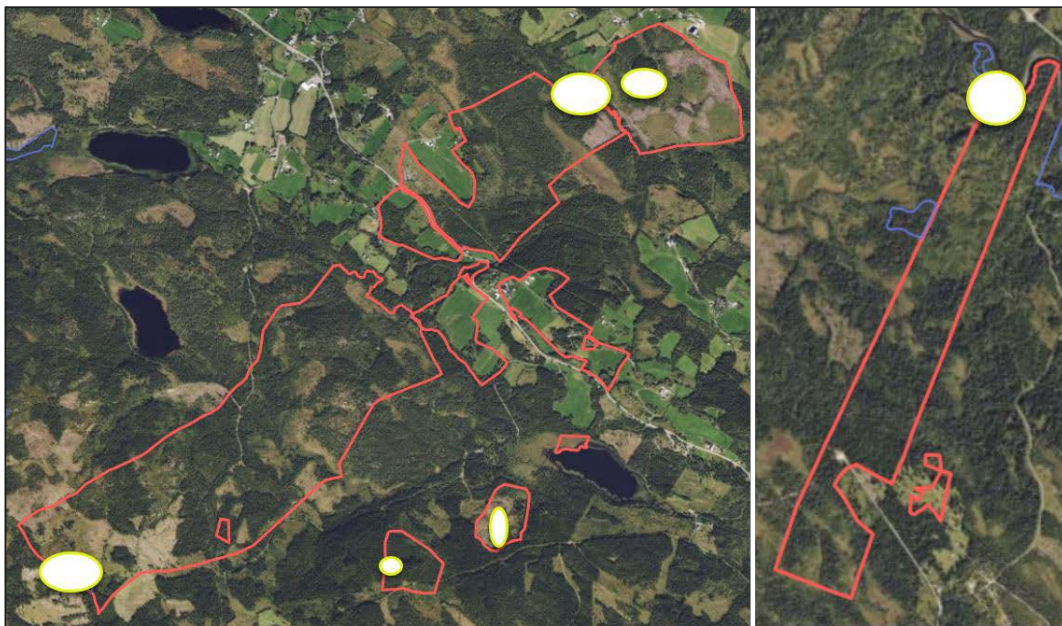
Innhentet fra kommunen, innestående saldo på skogfond 01.01.2022 er kr 59 000,-

Skogsbilveier:

Opplyst av hjemmeldhaver.
Eiendommen er deltaker i Sprengbekkvegen veglag.
Eiendommen har tilgang til skogsbilvei for avvirkning og skogkultur.

Miljøregistreringer:

Jfr. NIBIO gårdskart 18.11.2022.
MIS figur er registrert på markerte områder på eiendommen.
For ytterligere informasjon se skogbruksplan.



Rødlistede arter registrert på eiendommen.

Jfr. NIBIO gårdskart 18.11.2022.
Det er ikke rødlistede arter registrert på eiendommen.

Fredning/ naturreservat:

Jfr. NIBIO gårdskart 18.11.2022.
Ingen fredet/ vernet areal på eiendommen.

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Produksjonsevne

PRODUKSJONSEVNE	
årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode	
Produksjonsevne per dekar	0.43 m ³ /dekar
Produksjonsevne	1 205.2 m ³

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE

PRODUKSJONSEVNE	1205 m³/ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM	
FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER, LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	85 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	1024 m³/ÅR

Rotnetto

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING

INNTEKTER	TØMMERSALG	600 KR/M ³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M ³
	SUM INNTEKT	600 KR/M³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	175 KR/M ³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M ³
	SKOGKULTUR	90 KR/M ³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M ³
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M ³
	SUM KOSTNADER	284 KR/M³
ROTNETTO		316 KR/M³

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:

Jfr skogplan og opplysninger om volum som er sluttavvirket etter utarbeidelse av skogbruksplan, er hoveddelen av stående m3 masse som kan tas ut allerede tatt ut.

I verdisettingen av skog legges det derfor ikke til grunn at det er mulig med en engangshogst, verdiberegningen gjøres med forutsetning om jevnt fordelt hogst i et langsiktig perspektiv.

KUBIKKMASSE							
FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE							
Bonitet	Hogstklasse					Sum m³	%
	1	2	3	4	5		
26						0	0%
23						0	0%
20			269	632	310	1 211	7%
17	5	175	1 734	1 142	148	3 204	17%
14	4	132	2 111	3 858	672	6 777	36%
11		131	1 789	2 810	1 287	6 017	32%
8		17	223	581	570	1 391	7%
6						0	0%
%	0%	2%	33%	49%	16%		
Sum m³	9	455	6 126	9 023	2 987	18 600	

Verdi Jevnt fordelt hogst

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE 1024 M³/ÅR

BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO) 316 KR/M³

DISKONTERINGSRENTE 4 %

VERDI SKOG TOTALT 8 089 600 KR

ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG 2831 DAA

VERDI SKOG PR DAA 2 858 KR

Sum skogverdi	Kr	8 090 000
---------------	----	-----------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

JAKT/ FISKE

Opplyst i tidligere takst at eiendommen har inntekter på va kr 5000,- årlig for jakt-/ fiskerett.

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE

ÅRLIG UTBETALING AV UTBYTTE	5000 KR/ÅR
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	125 000 KR

Verdi utbytte fra jakt/ fiske	Kr	125 000
-------------------------------	----	---------

ALMENNINGSRETT/ DELTAKELSE I SAMEIE MM.

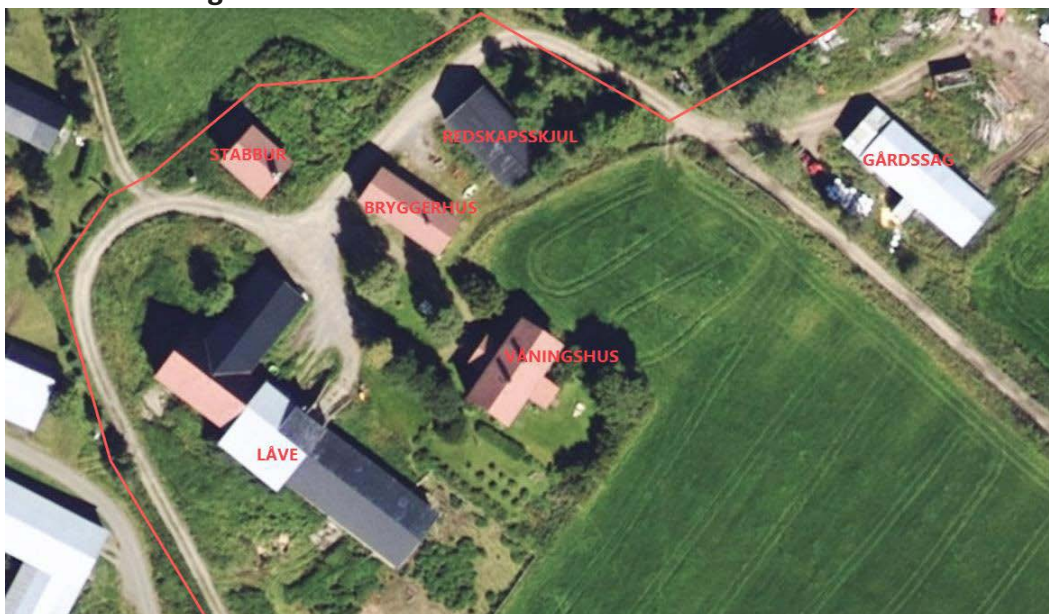
Andeler Mjøsen skog og Gausdal Bruvold.

Opplyst i tidligere takst at eiendommen har andeler i Mjøsen skog og Gausdal Bruvold

Verdi andeler Mjøsen skog	Kr	38 750
Verdi andeler Gausdal Bruvold	kr	4 000

BYGNINGER

Oversiktsbilde gårdstun



Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal



Fra matrikkelen

Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
7489374	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
20415215	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
20436905	171 - Seterhus sel rorbu o.l.	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
140165034	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
140165042	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	
140165050	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei		
155525185	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
155525193	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei		
300265107	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	
300624278	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
300646020	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Forutsetninger verdiberegning av bygninger (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggs-kostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Nyanleggs-kostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggs-kostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggs-kostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggs-kostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggs-kostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).

For å beregne nyanskaffelseverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m² BRA.

Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og Byggekost.no.

Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.

For hovedbolighuset på eiendommen inkluderes kostnader for opparbeiding av tomt, veg, vann og avløp.

Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Våningshus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140165042	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1750 (opplyst i tidligere takst)

For ytterligere beskrivelse og tilstand se egen tilstandsrapport som ligger vedlagt taksten.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²	Beskrivelse
Kjeller		22	Bod
1.etasje		143	Entre, kjøkken, bad, vaskerom, stue, spisestue, vinterhage, bod, garderobe
2.etasje		120	Gang, bad, toalettrom, 5 soverom, 2 boder
Loft		54	Loftsstue, 2 soverom
Sum bygning		339	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	10 850 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	6 200 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	4 650 000
Bruksverdivurdering	Boligen fremstår med normal god standard og planløsning.		

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Kårbolig



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
155525193	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1945 (opplyst i tidligere takst)

For ytterligere beskrivelse og tilstand se egen tilstandsrapport som ligger vedlagt taksten.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²	Beskrivelse
Kjeller		46	2 boder/ grovkjeller
1.etasje		56	Entre, gang, bad,kjøkken,stue, spisestue
2.etasje		56	Gang, 3 soverom, bod
Sum bygning		160	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	4 000 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	3 600 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	400 000
Bruksverdivurdering	Boligen har bruksverdi som kårbolig, men har stort etterslep på vedlikehold og behov for modernisering.		

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Uthus kårbolig



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
300646020	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1945 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på steinblokker.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med betongtakstein.

Dører utført i tre.

EGNETHET.

Eldre bygning som har bruksverdi som privat uthus for kårbolig

TILSTAND.

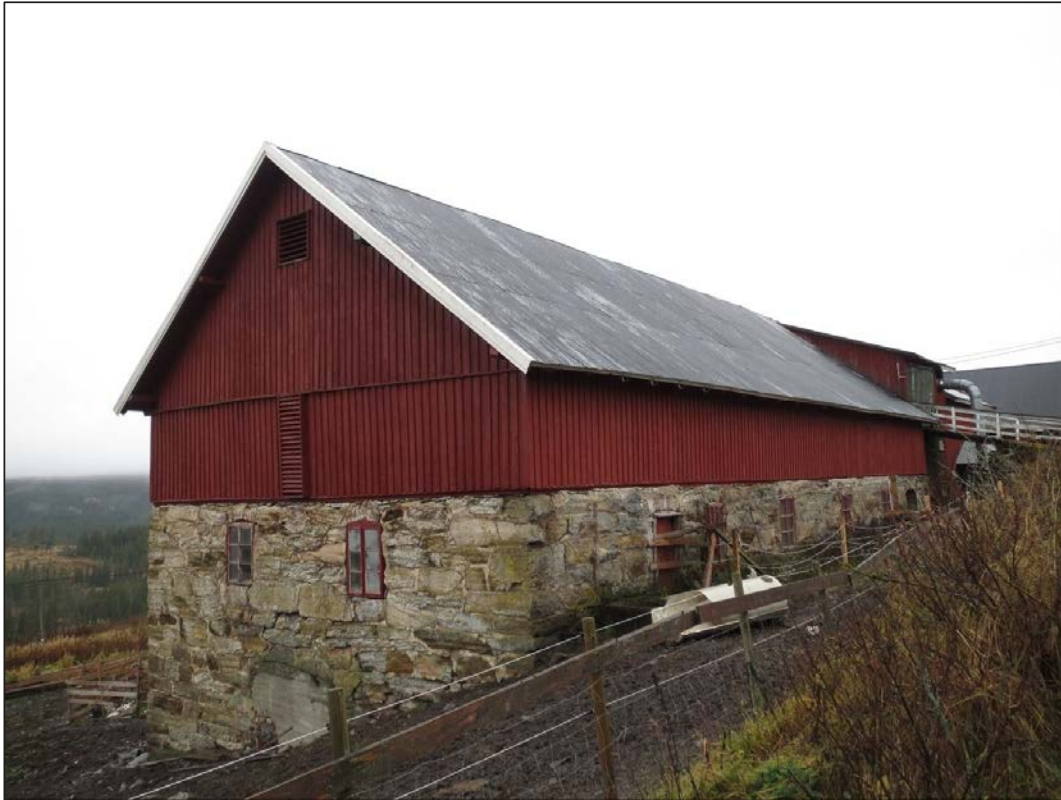
Bygget har etterslep på vedlikehold og har behov for snarlig vedlikehold.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	34	Vedskjul, bod
Sum bygning	34	

Verdivurdering			
Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	30 000

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Låve



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140165050	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1910 (opplyst i tidligere takst)

Tilbygg/ modernisering med garasje og verksted 2007 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Tradisjonell låvebygg med dyrerom, vognskjul og kjørebru.

Fundamentert på dels støpt, dels murkonstruksjon

Gjødselkjeller under deler av bygget.

Yttervegger utført dels i natursteinmur, dels bindingsverk og dels laftet tømmer.

Utvendig kledd med trepanel.

Kjørebru utført i trekonstruksjon innvendig og tre/ betong utvendig.

Takkonstruksjon utført med sperrer i tre, utvendig tekket med metallplater og stein.

Dører og vinduer utført i tre.

INNREDNING.

Det er tre soner med fjøs i bygget.

Høytørke.

Verksted/ redskapsrom

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har verdi som fjøs for kjøttfe og/ eller sauehold samt lager/ verksted.
 I forhold til krav og behov i dagens moderne landbruk vil bygget ha behov for omfattende ombygging og modernisering.

TILSTAND.

Eldre bygg av denne type vil ha skjevheter og setninger.
 Bygget har etterslep på vedlikeholdt og bærer preg av alder.
 Det vil være behov for å ta inn etterslep på vedlikehold, samt gjennomføre løpende vedlikehold.

Arealer (ca oppmålt pga manglende tilgang på deler av bygget)

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Kjeller	180	Gjødsekjeller
1.etasje	580	Fjøs, lager, verksted
2.etasje	420	Kjørebbru, høytørke, lager
Sum bygning	1180	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	9 500 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	9 000 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	500 000

Bryggerhus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
155525185	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1900 (anslått)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Bygget har en laftet del og en bindingsverksdel.
 Fundamentert dels på punktfundamenter og dels grunnmur i betong.
 Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon og laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.
 Takonstruksjon utført med sperrer i tre, utvendig tekket med betongtakstein.

EGNETHET.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.
 Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Som privat lager/ bod har bygget stor bruksverdi,

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt, men bærer preg av alder og vil ha behov for løpende vedlikehold.
 Eldre bygg av denne type har skjevheter og setninger, skjevheter og setninger for bygget er ikke så store at det er behov for snarlig utbedring.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Kjeller	40	Lager, vaskekjeller
1. etasje	110	Svagang, verksted, bryggerhus, vedskåle, lager
2. etasje	40	Lagerrom (delvis innredet)
Sum bygning	190	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	2 850 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	2 740 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	110 000

Redskapsskjul



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
20415215	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1998 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på betongfundamenter
 Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
 Takonstruksjon utført med takstoler i tre, utvendig tekket med metallplater.
 Leddheiseporter i tre.

EGNETHET.

Bygget har god takhøyde/ størrelse og kjøreporter som er tilpasset moderne landbruk.
 God egnethet til eiendommens landbruksdrift.

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt, men har noe etterslep på vedlikeholdet.
 Bygget har noe setninger og skjevheter.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	142	Redskapsrom
Sum bygning	142	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	1 150 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	930 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	220 000

Stabbur



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
140165034	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Ja	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår ca 1850 (anslått)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Tradisjonelt stabur i 2 etasjer.

Fundamentert på stein-/ betong-/ tresøyler.

Yttervegger i laftet trekonstruksjon.

Gulvkonstruksjoner i tre.

Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører utført i tre.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.

Bygget inngår imidlertid som del av et helhetlig gårdstun på eiendommen og har verdi opp mot dette. Som privat lager/ bod har bygget stor bruksverdi,

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt, men bærer preg av alder og vil ha behov for løpende vedlikehold.
Eldre bygg av denne type har skjevheter og setninger, skjevheter og setninger for bygget er ikke så store at det er behov for snarlig utbedring.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	65	Svagang, 2 lagerrom
2. etasje	65	Lagerrom
Sum bygning	130	

Verdivurdering

Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	75 000
---------------	-----------------------	----	--------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Gårdssag



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
7489374	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 1986 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på betongfundament
 Yttervegger i bindingsverk trekonstruksjon.
 Gulvkonstruksjoner i tre.
 Takkonstruksjon utført med sperrer, tekket med metallplater.
 Vinduer og dører utført i tre.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har enkel innmating for sagtømmer og god planløsning for produksjon av sagvirke.
 Med bakgrunn i eiendommens skogressurser er saga godt egnet til eiendommens driftsgrunnlag/ behov.

TILSTAND.

Bygget er vedlikeholdt med intakt sagbruk.

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	220	Sag
Sum bygning	220	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	1 700 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	1 400 000
Teknisk verdi	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	300 000

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Seterhus



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
20436905	171 - Seterhus sel rorbu o.l.	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Bygningsbeskrivelse

Ukjent byggeår, opplyst av eier at bygget er et eldre bygg som er flyttet til stedet i nyere tid.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på blokker.
 Yttervegger i laftet tømmer. Gavelvegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
 Takkonstruksjon med sperrer, utvendig teknet med betongtakstein.
 Eldre vinduer i tre med ett lag glass
 Ikke innlagt elektrisitet og vann.

TILSTAND.

Bygget bærer preg av alder og har behov for vedlikehold utvendig.
 Innvendig fremstår bygget som godt tatt vare på, og med god standard som fritidsbolig.
 En del knuste taksteiner på taket, dette bør skiftes snarest.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	30	Stue/ kjøkken
loft	15	Gang, 2 soverom
Sum bygning	45	

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Uthus seter



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
300265107	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Bygningsbeskrivelse

Ukjent byggeår, opplyst av eier at bygget er et eldre bygg som er flyttet til stedet i nyere tid.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på blokker.
 Yttervegger i laftet tømmer.
 Takkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med betongtakstein.
 Dør i tre.

TILSTAND.

Bygget bærer preg av alder og har behov for vedlikehold.
 En del knuste taksteiner på taket, dette bør skiftes snarest.

Verdivurdering seter

Teknisk verdi	Vurdert som fritidsbolig	kr	750 000
---------------	--------------------------	----	---------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Leskur beitedyr



Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
300624278	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 2011 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Forenklet fundamentering.
 Bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har stor bruksverdi for dagens produksjon på eiendommen.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	120	Leskur
Sum bygning	120	

Verdivurdering

Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	75 000
---------------	-----------------------	----	--------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
 Kommune: Gjøvik
 Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

Leskur beitedyr



Bygget er ikke registrert i matrikkelen.

Bygningsbeskrivelse

Byggeår 2015 (opplyst i tidligere takst)

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Forenklet fundamentering.
 Bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater.

BRUKSVERDI/ EGNETHET.

Bygget har stor bruksverdi for dagens produksjon på eiendommen.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
1.etasje	80	Leskur
Sum bygning	80	

Verdivurdering

Teknisk verdi	Skjønnsmessig vurdert	kr	75 000
---------------	-----------------------	----	--------

Matrikkel: Gnr 250 / Bnr 3
Kommune: Gjøvik
Adresse: Snertingdalsvegen 2647, 2836 Snertingdal

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal fulldyrket areal	1 340 000
Jordbruksareal overflatedyrket areal/ beite	170 000
Skog	8 090 000
Skogfondkonto	59 000
Jakt og fiske	125 000
Andeler Mjøsen Skog	38 750
Andeler Gausdal Bruvold	4 000
Våningshus	4 650 000
Kårbolig	400 000
Uthus kårbolig	30 000
Låve	500 000
Bryggerhus	110 000
Redskapsskjul	220 000
Stabbur	75 000
Gårdssag	300 000
Seter med uthus	750 000
Leskur	75 000
Leskur	75 000
SUM KONSESJONSVERDI	17 011 750

Markedsverdi	
Markedsverdien er eiendommens salgsverdi den 24.02.2025, basert på et frivillig salg mellom aktomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet med korrigeringer den 24.02.2025	
MARKEDSVERDI	14 000 000

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 10.11.2022, med korrigert verdi for skog 24.02.2025. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi er to ulike verdier på en eiendom. Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Kapp 24.02.2025





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.



0 500 1500m
Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 15.12.2025 13:26
Eiendomsdata verifisert: 15.12.2025 13:26

GÅRDSKART 3407-250/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
250/3/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	168.1	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	72.5	240.6
Produktiv skog *	2868.2	2868.2
Annet markslag	473.2	
Bebygd, samf., vann, bre	30.8	504.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	3612.8	3612.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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



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

For eiendommen:

Adresse:
Snertingdalsvegen 2647, 2838 Snertingdal
gnr. 250, bnr. 3 (Ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Oppdragsnummer:
1209250166

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten AS

Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564

E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odeløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre