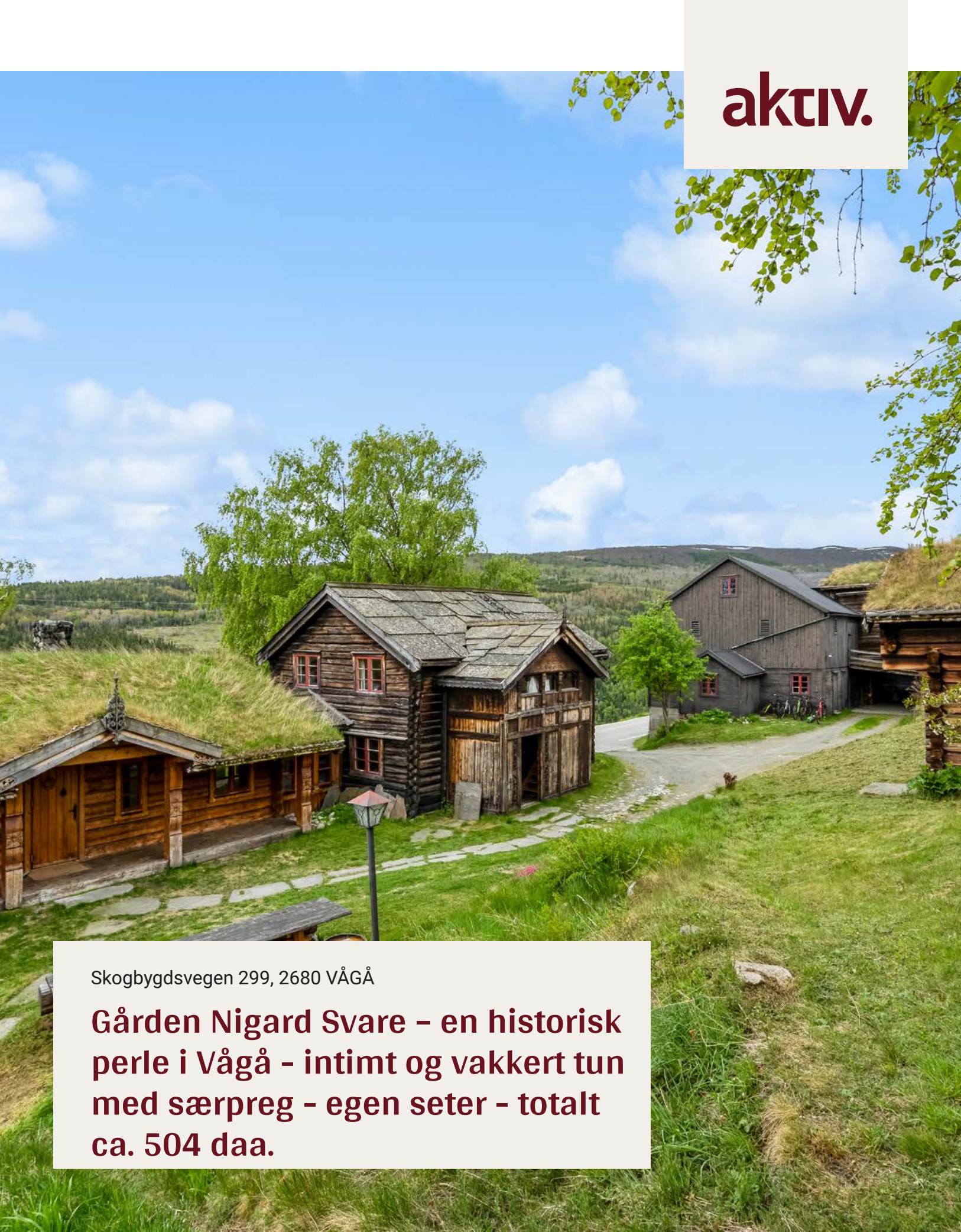




aktiv.

Skogbygdsvegen 299, 2680 VÅGÅ

Gården Nigard Svare – en historisk perle i Vågå – intimt og vakkert tun med særpreg – egen seter – totalt ca. 504 daa.



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 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Vestre Innlandet Tingrett

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1650
BRA-i/BRA Total 215/215 kvm
Tomtstr.: 504000 m²
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1209250081

Gården Nigard Svare – en historisk perle i Vågå – intimt og vakkert tun med særpreg – egen seter –

Gården Nigard Svare er en svært gammel plass hvor det antas at våningshuset og det gamle fjøset er fra siste halvdel av 1600 tallet. Kanskje er plassen enda eldre.

Setereiendommen på Nordsætri tilhørende gården beliggende ca 7 km nord for tunet er bebygd med 3 bygninger og rester etter gammel bebyggelse som er revet.

Totalt tomteareal er på ca 504 daa.

Tunet er bebygd med mange gamle laftede bygninger, ligger idyllisk til og er omkranset av naturskjønne omgivelser. Her er det intimt og forholdsvis tett mellom alle bygninger.

Gårdstunet ligger ca 3 km ovenfor Vågå sentrum (Vågåmo), med god solgang og flott utsikt mot Vågåvatnet. Eiendommen ligger høyt og fritt mot fantastiske Finndalen og mot Slådalsvegen som fører til Lesja.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Tilstandsrapport	60
Nabolagsprofil	110
Andre vedlegg	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 215 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Kjeller ny del: Trapperom, gang, soverom, garderobe, bad, toalettrom, bod og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 58 m² Hovedplan ny del: Stue/kjøkken, entre m. trapp til kjeller, mellomgang til gml del, soverom og bad.

BRA-i: 59 m² Hovedplan gml del: Stue, 2 soverom og vindfang m trapp til 2 etg.

2. etasje

BRA-i: 51 m² 2 etg gml del: Sovesal, 2 soverom, gang og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

2 etg av gml del har tildels lav høyde, men der det ble målt så er høyden rett i overkant av 1,9m og derfor er alle arealer medtatt som måleverdige selv om enkelte pkt kan være i underkant av 1,9m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

504000 m²

Tomtebeskrivelse**TUNET:**

Vågåtun, som er intimt og forholdsvis tett mellom alle bygninger, fremstår som småbruksidyll.

2 av byggene ligger på tvers av tomtegrense mot nabo.

Tunet er godt opparbeidet med gruset gårdsplass og plen med beplantning.
Delvis inngjerdet.

TOMT:

Tomtestørrelse på 503 937,2 m² 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.

Fordeling av tomteareal iht. gårdskart fra NIBIO:

Fulldyrka jord: 71.0 daa

Innmarksbeite: 54.6 daa

Produktiv skog *: 42.9 daa

Annet markslag: 330.6 daa

Bebygd, samf., vann, bre: 5.1 daa

Sum: 504,2 daa

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

Bruksnavn: Svare søndre.

Eiendommen består av to adresser:

Skogbygdsvegen 299 (gård)

Slådalsvegen 677 (seter)

DRIFT:

Eier har ikke driftet gården i forhold til dyrehold slik at dyrket mark er forpaktet bort.

Skog er det begrenset med slik at denne drives ikke aktivt utover å ta ut noe ved og evt virke til eget bruk.

JORD/ BEITER:

Gårdens dyrkede mark ligger ved tunet og ved setereiendommen på Nordsætri.

Dyrka mark drives aktivt av nabo som forpakter dette.

Jord er i alle år hold i hevd og framstår som god arrondert og gode driftsforhold.

Dyrket mark er tildels svært bratt for mark ved tunet, men ved seter er det flatere mark og enklere driftsforhold.

Gården har andel i vanningsanlegg og dette benyttes aktivt og var ved befarung i drift på nedre jorde hvor det benyttes traktor for å få trykkøkning og god spredning av vann. Dyrket mark framstår som godt drevet og det er gode vekstvilkår. Opplyst at det benyttes maskiner ved all drift selv om det er tildels veldig bratte partier.

Leietaker driver med gressforproduksjon og betaler iht opplyst årlig kr 20'000,- for leie uten gjeldene kontrakt slik at en evt kjøper selv må forhandle fram avtale eller benytte mark selv.

Gården har godt med innmarksbeite slik at det er et godt grunnlag for selvstendig drift med dyrehold.

SKOG OG UTMARK:

Gårdens skog og utmark er fordelt på 3 teiger, hvor hovedteig ligger ved gårdstunet.

Hovedteig er noe langstrakt og har stor høydeforskjell fra ca 420 moh og opp til ca 1050 moh, hvor teig er tildels veldig bratt og har tunge driftsforhold.

Det som er definert som driveverdig skog ligger på rundt 7-800 moh og er tildels bratt og uframkommelig.

Eier opplyser at i sin eiertid ikke har hogd eller tatt ut tømmer utover virke til ved for eget forbruk.

Flyfoto fra perioden 1964 til 2015 ser det ut til kun å evt være utført noe plukkhogst. Skog i dette høydelaget har begrenset med tilvekst og normalt er det en forholdsvis høy andel slip.

Opplyst at skogen er bestående av furu og gran, men høyt innslag av bjørk.

Det er for mye av areal definert som uproduktiv skog bjørkeskog som er godt egnet for uttak til ved.

Høyestliggende arealer er fjellområdet uten trevekst.

Del av utmark er definert som dyrkbart areal om man har behov for mer jord så kan dette dyrkes opp.

SKOGFOND:

Opplyst at det ikke er noe innestående på skogfond.

Beløp på skogfond følger gården ved overdragelse og skal ikke verdsettes i takstssammenheng, da dette er penger som skal benyttes i forbindelse med skog.

JAKT OG FISKE:

Opplyst at gårdens utmarksressurser for jakt ligger under Grøna Grunneierlag som forvalter denne ved utleie.

Det betales ikke utbytte da inntekter benyttes til vedlikehold av veier i området som gårdene har andeler i.

Alle innbyggere i Vågå har muligheter for fiske iht gjeldene retningslinjer.
Opplyst at grunneiere kan søke om jakt/jaktkort og at det for tiden er en god viltbestand i området.
Svært gode forhold for Villrein og Ørretfiske.

ALMENNING:

Opplyst at gården har andel i Langmorki Almenning hvor andelshavere kan kjøpe trevirke/ byggematerialer til sterkt rabberterte priser for bruk til vedlikeholdt av bygninger m.m på gården.
Det er ingen utbetaling av utbytte.
Andel er å anse som positivt for eiere, men begrenset verdi.

BEITERETT:

Evt beiterett er ikke opplyst utover at gården har beiterett på egen grunn, ved seter og i hele almenning.
Det er for tiden ikke stort beitepress i utmark.

SETER:

Gården har seter ca 7 km nord for gården hvor det er selveid grunn.
Setertunet er i dag bebygd med seterhus, gammelt fjøs og et uthus.
Det er ca 20 daa fulldyrket mark ved tunet og ca 8 daa innmarksbeite hvor jorden holdes i hevd og er aktivt drevet.
Det er også en ren utmarksteig vest for setertunet ned mot elven på ca 24 daa hvor en stor andel av denne er dyrkbar jord om man skulle trenge mer jord ved seter.
Setertunet har i tidligere tider vært bebygd med flere bygninger og det synes rester etter disse i form av fundamentering.
Seterhuset er svært gammelt, men løpende vedlikeholdt i en viss grad.
Seter har et meget godt potensiale for gården i forhold til landbruksrettet drift og evt utleie om man ønsker det.

ANNET:

Norske Gardsbruk oppgir at eiendommen har kleberforekomst, men omfang av dette er ikke kjent eller vektlagt som verdi for gården ut fra dagens drift og det som foreligger av opplysninger.
Opplysninger gitt av eiere ved befarings.

Beliggenhet

Gårdstunet ligger ca 3 km ovenfor Vågå sentrum (Vågåmo) i et landbruksområde hvor tunet ligger på rett i overkant av 600 moh - med flott sydvendt utsikt og gode solforhold.
Området er meget landlig og svært idyllisk.
Eiendommen ligger rolig og fint til omgitt av naturskjønne omgivelser.
En vakker småbruksidyll.

Det er flott utsikt mot Vågåmo sentrum og Vågåvatnet.
Eiendommen ligger høyt og fritt mot fantastiske Finndalen og mot Slådalsvegen som fører til Lesja.
Plassen ligger rett ved Reinheimen nasjonalpark med utsikt mot Jotunheimen.

Skolebuss stanser ved eiendommen.
Barneskole og ungdomsskole ligger 3 km unna med skolebuss.
2 videregående skoler 30 min unna med buss (Otta og Lom).
Ellers har man kulturskole.

I Vågå sentrum finner man 2 dagligvarebutikker, sportsbutikk, blomsterbutikk, klesbutikk, elektronikk, bok og leker, bruktbbutikk, apotek, frisør og bensinstasjon.
Her er det god muligheter for shopping.

I tillegg har man hotell, gode spisesteder/ restauranter, Bakeriet i Lom og Dølakjøtt delikatesse.

Her finnes også anerkjent kunstgalleri og museum.

For den aktivitetslyste finnes treningssenter, klatrevegg, idrettshall og ballbaner ute og inne, 2 svømmehaller, samt flytende badstue.
Ellers byr området på gode turområder, enten du gjør deg klar til å gå fotturer, sykle, løpe på stier eller ta skiene fatt vinterstid.
Her er det milevis med flotte oppkjørte skiløyper. Det er alpinanlegg 20 min unna.
Området byr også på småbåthavn for ivrige båtførere.
Det er både ishockey stadion og rulleskibane ca. 15 km fra eiendommen.

Ullinsvin, den gamle prestegarden i Vågå, byr deg det beste fra kunst og kultur – smeltet sammen på en unik historisk arena med kunstgalleri, museum, husflid- og lokalmatutsalg, kafè og historisk hage.
Sommeren er hovedsesongen.
Ullinsvin ligger fint til på ei høgde i gåavstand fra Vågåmo sentrum med nærhet til to andre kulturhistoriske steder: Vågåkyrkja og Jutulheimen bygdamuseum.
Jotunheimen utgjør Norges høyfjellsområde og er preget av alpine landskap med høye, spisse tinder, isblå breer, brusende fosser og vakre daler.
Området har et omfattende nett av turisthytter og merkede stier.

Nærmiljøet har også motorcrossanlegg, nasjonalanlegg for luftsport, samt forfriskende rafting.

Setertunet ligger i et Nordsætri område bebygd med setre og der er det dyrket mark.
Tunet her ligger opp mot tregrense på ca 870 moh.
Setertunet beliggende ca 7 km nord for gården er en svært gammel seter som i tidligere tider har vært bebygd med flere andre bygninger utover dagens bebyggelse

med 3 bygg.

Bilvei helt opp på tunet, men noe dårlig vei siste delen opp.

Setertunet ligger meget flott plassert i terrenget og har god solgang og flott utsikt mot fjellområdene.

Fulldyrket mark og innmarksbeite ved seter som er egeneid grunn til gården.

Det er kort reisevei til Besseggen, Galdhøpiggen, Lom, Rondane, Dovrefjell,

Sognefjellet, samt Fjord-Norge og verdensarven Geiranger.

Ellers finnes flere populære reiselivsdestinasjoner, her kan nevnes Brimiland, Vianvang (Arne Brimi) og Gjendesheim.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Gården Nigard Svare er en svært gammel plass hvor det antas at våningshuset og det gamle fjøset er fra siste halvdel av 1600 tallet.

Setereiendommen på Nordsætri tilhørende gården beliggende ca 7 km nord for tunet er bebygd med 3 bygninger og rester etter gammel bebyggelse som er revet.

Gårdstunet som er et typisk Vågåtun er bebygd med 6 bygninger.

Sommerfjøs beliggende overfor tunet og løe nederst på jordet.

Våningshus opprinnelig fra ca 1650 over 2 plan er oppgradert på 1980-1990 tallet og tilbygd i 1992 en boligdel mot øst med innredet hovedplan og kjeller.

Låve trolig fra 1650 tallet tilbygd stall på oversiden trolig fra 1700 tallet og tilbygd fjøs med låvedel mot syd i 1939. Bygningen benyttes til lager, hobby og gildehall av eiere.

Frittstående stabbur på tunet er oppført i laftet tømmer og bygd i 1997 av lokale tømrere. Benyttes til lagring.

Eldhus oppført i laftet tømmer trolig fra midre del av 1800 tallet er modernisert noe for lenge siden og benyttes til overnatting/gjester.

Søre Stuggua er et anneks oppført i laftet tømmer i 1902, og benyttes til overnatting/gjester.

Aurbu er en svært gammel tømmerbygning trolig fra 17-1800 tallet stående helt inn til den eldste delen av våningshuset. Opprinnelig benyttet til matbu, men ombygd slik at den i senere tid er benyttet til gjester/overnatting.

Gården har gode landbruksrettede ressurser som medfører at det er et godt grunnlag for landbruksrettet drift med dyrehold i noe mindre skala.

Gården har også mange gamle hus som er registrert som kulturminner og dette i kombinasjon med turisme vil kunne gi gode inntekter for dem som ville ønske å drive i

denne retning med gjester og arrangementer.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

VÅNINGSHUS:

Bolig som er svært gammel og da trolig fra 1600 tallet som er tilbygd en nye del mot øst i 1992.

Generelt framstår bygningen som vedlikeholdt etter behov og i en generelt god tilstand ut fra byggeår.

Taket på den nye delen er tekt med torv fra byggeår 1992.

Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag, kun en enkel liten trerenne mot tunet på den ene siden av inngangspartiet på den gamle delen.

Bygninger er fra hovedplan og 2 etg oppført i laftet tømmer.

Kjeller under tilbygget er oppført i betong/mur som utvendig er belagt med naturstein på det meste som er over terreng.

Den eldste delen er trolig fra 1600 tallet og tilbygg fra 1992.

Den eldste delen er det lokalt skiftet ut tømmer etter behov og konstruksjoner her er noe variert i overflater som er naturlig.

Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er en lukket konstruksjon som bæres av takåser.

Lukket konstruksjon for mellombygget med ukjent oppbygging.

Over soverommene i 2 etg på gammel del er det små loft hvor det er noe flis og bygningsrester som isolasjon.

Bygningen har vinduer fra 1980 tallet for den eldste delen og det er koblede vinduer med noe slitasje.

Tilbygd del har vinduer med isolerglass som er datert 1991.

Hovedadkomsdør i tilbygget fra 1992 med overflater av tre.

Inngangsdør i den eldste delen er en spesialbygd gammel dør av tre.

Kjellerdør til hovedsoverom av tre fra byggeår 1992.

Svalgang i front av tilbygget fra 1992 hvor det er utgang direkte til terreng.

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell / steinpute over fjell.

Drenering og fuktsikring av grunnmur for tilbygd del fra byggeår.

Opplyst at det er drenert på oversiden av tunet og gml delen hvor rør er ført ned langs gårdsvei til grøft. Dette ble iht opplyst utført i 2018.

Da grunnmur under gml del er en tørrmurt gråsteinsmur så er det ikke gravd helt inn til denne.

Grunnmur av betong hvor det er pålagt naturstein for tilbygd del og tørrmurt naturstein

som er noe spekket for den eldste delen.

Det er på tunet og rundt bygninger noen tørrmurte natursteinsmurer som iht opplyst er oppgradert senere tid og høynet noe.

Opplyst at det er lagt noe drenerende masser bak ved tilbakefylling.

Eiendommen ligger i skrånede terreng og det er derfor noe begrenset hva man får til av fallforhold på terreng rundt de enkelte bygninger/konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av våningshuset fra landbrukstakst:

Grunnmur av tørrmurt naturstein under eldste delen som er noe spekket. Betong grunnmur for tilbygd del.

Støpt gulv på grunn i tilbygget fra 1992. Jordkjeller under opprinnelig del fra 1600 tallet.

Opplyst at det er utført noe drenering på oversiden av huset i senere tid da det har kommet vann inn i kjeller under den eldste delen.

Opprinnelig del fra 1600 tallet er oppført over 2 plan i laftet tømmer hvor det er inngangsparti i bindingsverk/stolpekonstruksjon som er kledd med trepanel. Ikke isolert konstruksjon.

Tilbygget er oppført i laftet tømmer fra 1992 og grunnmur av beong for innredet kjeller.

Overflater framstår som løpende vedlikeholdt etter behov, men gamle tømmerkonstruksjoner har normalt noe mer slitasje og vedlikeholdsbehov.

Bygningens dører og vinduer er av variert alder Den eldste delen er det trolig fra 1980 tallet koblede vinduer og enkel adkomstdør.

Gamle innvendige dører. Tilbygd del har dører og vinduer med isolerglass som ble montert nye da denne delen ble oppført og sto ferdig i 1992.

Takkonstruksjon av tre med takåser og sperrer som bærende konstruksjon.

Taket for den gamle delen er svært gammel skifer, men det ble trolig på 1990 tallet lagt nytt undertak med tekking før de gamle skiferhellene ble lagt tilbake.

Tilbygd del har torvtak. Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag.

LÅVE MED FJØS:

Driftsbygning opprinnelig låve med stall og fjøs hvor den eldste delen som i dag benyttes til gildehall og er over 2 plan oppført i laftet tømmer trolig er fra siste halvdel av 1600 tallet.

På oversiden er det en stallbygning som er satt inn til den gamle delen og denne er trolig fra 1700 tallet, men benyttes til gildehall.

Mot syd ned mot veien er bygningen tilbygd i 1939 en låve med fjøs som er oppført over flere plan.

Gjødselkjeller under tilbygd del.

Bygningen har ikke vært benyttet til landbruksrettet drift på lang tid og fjøset er noe ombygd slik at det kan benyttes som hobbyrom og boder / lager.

Del av bygning benyttes også som garasje.

Landbruksmessig noe begrenset verdi, men meget praktisk for gården og har et meget godt grunnlag om man vil drive turistrettet næring om man gjør noen endringer for

bedre utnyttelse.

STABBUR:

Stabburet på tunet er laftet lokalt i 1997 og oppført i gml stil slik at det passert vedlig fint inn på tunet.

Det er en liten hems over del av stabbursbygningen. Taket er tekt med torv.

Konstruksjonen er pkt fundamentert.

Treverk er stedvis tett net til bakken slik at her må man påregne noe justering for å unngå fukt- råteskader.

Natursteinsmur som er tørrmurt på baksiden av bygningen for å utjevne terrengforskjeller.

Praktisk bygning som benytte til lagring/bod, men har godt potensiale for annet bruk.

ELDHUS:

Eldhuset er en gammel laftet bygning trolig fra midtre del av 1800 tallet.

Oppført på tørrmurt natursteinsmur. Tak tekt med torv.

Bygningen ble oppgradert trolig på 1980 tallet og innvendig er vegger kledd med trepanel og det ser ut til at takåser og taket ble renoverte den tid.

Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig.

Bygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting.

Bakre del av bygningen ligger inne på naboeiendom iht situasjonskart på nett.

SØRRE STUGGU:

Gammel laftet bygning trolig fra 17-1800 tallet som ble renoverte på 1980 tallet.

Oppført i laftet tømmer hvor det er et vindfang oppført i bindingsverk som ikke er isolert.

Tak tekt med torv. Innvendig er hoveddelen avdelt slik at det er et soverom og et oppholdsrom med vedovn hvor det er et stålrør som pipe.

Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig.

Bygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting.

Bakre del av bygningen ligger inne på naboeiendom iht situasjonskart på nett.

AURBU:

Aurbu er en gammelt bur for oppbevaring av mat som er oppført i laftet tømmer på tørrmurt natursteinsmur.

Bygningen antas å være fra midtre del av 1800 tallet.

Oppgradert noe på 1980 tallet og senere benyttet som gjestebu for overnatting. Taket er tekt med torv.

Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig.

Bygningen som er plassert helt inntil gamlebygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting.

LØE:

Løe beliggende på nedre del av det nedre jordet på gården er en gammel laftet bygning

i svært dårlig forfatning.

Trolig er bygningen opprinnelig fra midtre del av 1800 tallet. Tak tekt med plater av metall.

Omfattende fukt- råteskader og skjevheter.

Ingen landbruksmessig verdi, men potensiale om man setter det i stand og evt flytter det til annet sted på gården hvor det evt kan nyttiggjøres på en fornuftig måte.

SOMMERFJØS:

Sommerfjøsset ligger iht opplyst ca 400 m ovenfor tunet og er en gml laftet bygning trolig fra 17-1800 tallet.

Taket ble oppgradert for en del år siden og er iht opplyst tekt med plater av metall.

Bygningen er ikke besiktiget.

Ingen landbruksrettet verdi der den er i dag og det bør vurderes å flytte den slik at den kan benyttes på en fornuftig landbruksmessig måte.

SETERHUS:

Seterhuset er en svært gammel tømmerbygning som er oppført i laftet tømmer hvor det er utført løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov.

Trolig er deler av tømmerkonstruksjonen er fra 1600 tallet.

Trolig noe oppgradert på 1980 tallet. Bygningen er oppført på tørrmurt natursteinsmur.

Tak tekt med torv.

Tilbygd inngangsparti i bindingsverk som ikke er isolert. Innvendig er det 2 rom, et oppholdsrom og et soverom. Murt gråsteinspipe, åpen peis og en eldre vedovn.

Bygningen har vedlikeholdsbehov, men et meget godt potensiale i forhold til landbruksrettet drift.

FJØS:

Fjøsset på seteren er oppført i grovt bindingsverk som er kledd med trepanel. Trolig bygd tidlig på 1900 tallet.

Fundamentert på naturstein. Innvendig er det tregulv og avdelt med båser for storfe.

Tak tekt med plater av metall.

Bygningen har vedlikeholdsbehov. Godt potensiale for landbruksrettet drift om man setter det i stand.

UTHUS:

Uthusbygning på seter trolig fra rundt 1900 er oppført i bindingsverk som er kledd med trepanel.

Bygningen er innvendig påbegynt noe ombygd, men arbeider ikke fullført.

Fundamentert på naturstein.

Tak tekt med plater av metall. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Godt potensiale for landbruksrettet bruk for seter om man ønsker mer aktivitet på setre.

Sætertunet har et meget godt potensiale for gården om man ønsker aktiv

landbruksrettet drift eller turisme med utleie.

Iht. tilstandsrapport og verditakst for landbrukeiendom datert 22.05.2025 av Morten Lie.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan rommet defineres av takstmannen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens beskrivelse.

Det vil være kjøpers risiko og ansvar å få kommunens godkjenning for ønsket bruk av bygninger, etc.

Innhold

Boligen inneholder:

2 etg gml del:

Sovesal, 2 soverom, gang og trapperom.

Hovedplan gml del:

Stue, 2 soverom og vindfang m trapp til 2 etg.

Hovedplan ny del:

Stue/kjøkken, entre m. trapp til kjeller, mellomgang til gml del, soverom og bad.

Kjeller ny del:

Trapperom, gang, soverom, garderobe, bad, toalettrom, bod og vaskerom.

Standard

Gården Nigard Svare er en svært gammel gård i Vågå, og bærer flere hundre års historie.

Våningshuset og det gamle fjøset antas å være fra siste halvdel av 1600-tallet, men alt tyder på at plassen kanskje er enda eldre.

Gårdstunet er et sjeldent bevart eksempel på tradisjonell byggeskikk, med mange gamle laftede bygninger som står tett og intimt i et idyllisk og naturskjønt miljø - en ekte småbruksidyll.

Eiendommen består av totalt ca. 504 dekar, hvorav store deler er jordbruksareal, noe skog og flere bygninger.

Gården er ikke i aktiv drift i dag, og den dyrkede marka er utleid.

Det er likevel et betydelig potensial for både småskala dyrehold og turisme, takket være de mange bygningene som er godt egnet for opphold og aktiviteter.

Med sin unike atmosfære og tradisjonsrike omgivelser er dette et ideelt sted for den

som ønsker å satse på gårdsturisme, kursvirksomhet, eller annen reiselivsbasert næring.

Til gården hører også setereiendommen på Nordsætri, som ligger ca. 7 km nord for hovedtunet.

Her finnes tre bygninger samt rester etter eldre bebyggelse som nå er revet.

Nordsætri gir en sjelden mulighet til å videreutvikle eiendommens bruk og historie, og er omgitt av vakker fjellnatur.

Gården har almenningsrett, som gir rett til rabatterte priser på materialer – en fordel for fremtidige vedlikeholds- eller restaureringsprosjekter.

Nigard Svare ligger i et vakkert og åpent jordbruksområde cirka 3 km ovenfor Vågå sentrum (Vågåmo), på litt over 600 moh.

Fra tunet har man en flott sydvendt utsikt med gode solforhold, og panorama mot både Vågåmo og fjellheimen.

Eiendommen ligger høyt og fritt til, med spektakulær utsikt mot Finndalen og Slådalsvegen som fører videre til Lesja.

Med sin rike historie, naturskjønne beliggenhet og mange bruksmuligheter, representerer Nigard Svare en unik mulighet for den som ønsker å forene kulturarv med fremtidige prosjekter.

KJØKKEN:

Kjøkken med åpen løsning til spisegruppe/bord med stoler.

Innredning av malt/folierte plater hvor det er fronter av tre.

Ved platetopp er det skiferplate, ellers treplate. Integrerte hvitevarer.

Ventilatorhette over platetopp.

Ventilator over platetopp som iht opplyst fører avtrekk ut på yttervegg.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Det er iht opplyst bygd nytt bad i 2022 på hovedplan med adkomst fra hovedsoverom.

Skyvedør for adkomst inn til badet. Tilluft under skyvedør.

Flislagt på gulv og fliser på vegg i dusjsone, ellers tømmervegger.

Badet er innredet med dusj hvor det er glassdører og servant på vegg. elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vegger med tømmer og flislagt hjørne i dusj som er avgrenset med glassdører.

Dusjsone er det nedsenket gulv 5mm. Det er fra uk terskel ved dør til sluk et fall på 9mm.

Hovedgulvet har noe fall, men noe høyere parti på midtre del av gulvet i forhold til gulv ved terskel som vil kunne medføre at evt

lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjoner ved dør.

Opplyst at arbeider med gulv er utført av faglært murer.
Gjenstående arbeider ved rørgjennomføring.
Opplyst at det er membran og det er synlig mansjett i sluk.
Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføringer.
Det er ikke utført hulltaking da det bak våtsoner er tømmerkonstruksjoner / yttervegger.
Ved måling og søk etter fuikt var det ingen indikasjon på utslag som tilsier at konstruksjonen pr nå har problemer, men det vil kunne bli det der det er mangler ved fugging om ikke tiltak utføres.

Bad:

Bad i kjeller fra byggeår 1992 for denne delen.
Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall fra gulv ved terskel til kant slukrist på 10mm.
Vegger med fliser og trepanel.
Badet er innredet med dusjhjørne og servant nedfelt i benkeplate.
Elektrisk avtrekksvifte er iht opplyst skiftet i senere tid.
Det er ikke utført hulltaking pga konstruksjon i våtsone mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

Separat toalettrom:

Toalettrom i kjeller med flislagt gulv hvor det iht opplyst er varmekabler.
Trepanel på vegger. Ventil på yttervegg.
Innredet med toalett og servant på vegg.

Vaskerom:

Vaskerom i kjeller fra 1992 med flislagt gulv og iht opplyst varmekabler.
Trepanel på vegger.
Sluk under vaskeum er ikke laveste pkt på våtrommet og det er målt 3mm motfall på gulv til sluk.
Bereder og vanninntak med trykktank montert i dette rom. Ingen synlig ventilerings
Det er ikke utført hulltaking da det ikke er fysisk mulig ved våtsone pga yttervegger / tilstøtende rom.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater av tre fra byggeår og senere endringer / oppgraderinger.

Vegger med tømmer og panel.
Gulv med heltre, fliser og skifer.
Opplyst at det er varmekabler i de gulv som har fliser / skifer.
Trepanel i himlinger hvor det stedvis er flat og skrå himlinger.

Etasjeskillere og betong av tre av variert alder.

Det er for den historiske delen mye skjevheter og noen løse gulvbord.

Mot kjeller under gamle delen er det på undersiden benyttet isopor som isolasjon og denne er ikke tildekt fra undersiden.

Kjeller under tilbygget er mer enn 50% under terreng og derfor definert som kjeller. Gulv har overflater med heltre og fliser. Vegger kledd med trepanel.

Liten gammel mat- potetkjeller med jorddekt grunn under opprinnelig del hvor det er noe fuktighet som er naturlig for denne type kjellere.

Krypkjeller under del av den eldste delen av boligen har ikke tilkomst eller inspeksjonsmulighet og er derfor ikke vurdert.

Trolig er det en kjeller under søndre del av huset, men her må det etablere inspeksjonsmulighet.

Trapp av tre i den nye delen fra 1992 hvor det er rekkverk på en side. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Innvendige dører av tre fra byggeår og senere endringer.

Inngangsparti for den eldste delen hvor det er skifer på gulv med varmekabler iht opplyst, er trolig ikke en isolert konstruksjon og det er glipper i konstruksjonen slik at man ser ut.

Da det er åpen konstruksjon til gang i 2 etg så må det påregnes at det er temperaturer inne tilnærmet lik som ute gjennom året.

DIVERSE UTSTYR:

Boligen har naturlig ventilering med noen veggventiler og elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Bereder plassert på vaskerom i kjeller. Opplyst at denne ble montert ny i 2016.

Boligen har el-anlegg fra byggeår 1992 for den tilbygde delen og sikringsskap er plassert i bod i kjeller hvor det i skapet er automatsikringer.

Den eldste delen har eldre elektrisk anlegg og sikringsskap for denne delen med skrusikringer(porselen) er plassert på gang i 2 etg.

Det er brannslukningsapparat og brannvarslere med batteridrift i boligen

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

Tilbygg / modernisering:

1992 Modernisering: Gml del oppgradert noe på 1990 tallet

2022 Modernisering: Renoverte bad hovedplan ny del

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

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:

Utvendig > Takteking gml del:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert sprekker i skifer-stein og glipper mellom dem slik at vann trenger ned på undertaket og belastninger her blir høy.

Konsekvens/tiltak:

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat er kun i forhold til å utbedre eksisterende stein og legge ny stein på der det er glipper og dette gjelder da i gradrenner mot tilbygget. Det anbefales å etablere grandrenner og tilpasse skifertak til denne.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Innvendig > Innvendige trapp gml del:

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Tørrmurte natursteinsmurer beveger seg noe over tid og må løpende vedlikeholdes / justeres etter behov.

Det er ikke montert rekkverk eller sikring av murer der det er høyder over 0,5m.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Manglende rekkverk utløser TG 3, men tiltak må evt vurderes av kjøper.

Det er for kostnadsestimat lagt til grunn et svært enkelt rekkverk.

Våtrom > Kjeller ny del > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er observert feil og slitasje som tilsier at badet må påregnes oppgradert/renovert.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > Kjeller ny del > Vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag slik at vann renner fra tak ned på terreng.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utføre tiltak for å ivareta takvann.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe begrenset ventilering av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ingen behov for tiltak, men ved evt oppgradering så bør det etableres bedre ventilering.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales vannbrett og beslag som felles inn i tømmeret slik at vann ikke kan trenge ned og inn i konstruksjoner. Dette gjelder i all hobvedsak den eldste delen og kjeller under tilbygget da det for hovedplan av ny del er godt takutstikk som beskytter.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Man ser ut til det fri

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
Tette konstruksjonen slik at det ikke påvirkes så mye av utetemperatur, vær og vind.
Det er ikke kostnadsestimert evt oppgradering med isolering eller annet, kun tette for vind/luft gjennomgang på en enkel måte med bord/panel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Observert åpent koblingspunkt.

Da anlegget er av variert alder og til dels gammelt uten kjent om anlegget er kontrollert senere tid så anbefales kontroll av hele anlegget og evt utbedre avvik.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ingen synlig grunnmursplast på den nye delen utover i overgang til støttemur i kjeller mot øst og her er det ingen synlig topplist.
- Ingen indikasjon på fuktproblemer med kjeller.

Konsekvens/tiltak:

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Gammel del av bygningen vedlikeholdes grunnmur løpende etter behov da det kan være noe bevegelser over tid i slike gamle tørrmurte konstruksjoner

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis noe dårlig fall ut fra konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler å justere terreng slik at vann ledes bort fra konstruksjoner

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres.

Tomteforhold > Septiktank:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

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

Kjøkken > Hovedplan ny del > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende front på et skap.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Montere dørfront.

Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist avvik med fugging i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Fuger må utbedres.

Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Gulv ved kant til nedsenket sone i dusj ligger flisoverflate ca 2mm høyere enn gulv ved terskel slik at evt sølevann kan renne ut fra badet og inn på soverom eller ned i knstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak:

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det

ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Spesialrom > Kjeller ny del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Etabler innspeksjonsmulighet under den eldste delen.

Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke utført hulltaking da det bak våtsoner er tømmerkonstruksjoner / yttervegger.

Ved måling og søk etter fukt va rdet ingen indikasjon på utslag som tilsier at konstruksjonen pr nå har problemer, men det vil kunne bli det der det er mangler ved fugging om ikke tiltak utføres.

Våtrom > Kjeller ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke utført hulltaking pga konstruksjon i våtsone mot yttervegg og tilstøtende våtrom.

Våtrom > Kjeller ny del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke utført hulltaking da det ikke er fysisk mulig ved våtsone pga yttervegger / tilstøtende rom.

Parkering

Godt med parkering på egen eiendom.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Radonmåling

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker.

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

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

Boligen varmes hovedsaklig med strøm og ved i de enkelte ovner/peiser.

Bygningen har 2 elementpiper som begge antas å være fra 1992 da boligen ble tilbygd. Pipe i den gamle delen har ingen synlig eller tilgjengelig sotluke slik at her tas sot ut via den åpne klebersteinspeisen.

Klebersteinsovn i stue ved siden av peis og klebersteinsovn på kjøkken med glassfelt i dør.

Sotluke på soverom i kjeller for tilbygget.

Pipe i tilbygget er over tak belagt med naturstein.

Pipe over tak for den eldste delen var ikke synlig eller tilgjengelig for vurdering da den er på nedsiden og det er høyt opp.

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.

Tilsynsrapport feiervesenet:

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 15.02.2012.

Tilsynsrapport viser ingen avdekte forhold.

Det er gjennomført feiing i 2021.

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.

Kommentar fra Fjellnett:

Målnummer : 5706567282115331

Målepunkt id: 707057500076049683

Adresse: Skogbygdsvegen 299, 2680 Vågå

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av DLE den 29.04.2016.

Det foreligger fra denne kontrollen en ikke godkjent tilsynsrapport:

Påviste feil må rettes av installatør:

Vaskerom kjeller

1. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28

Stikkontakt for varmtvannsbereder og vaskemaskin/tørketrommel var ikke skikkelig festet.

Bod kjeller(v/soverom)

2. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20

Det manglet blinddeksel over boks.

Lekerom

3. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28

Fast opplagt ledning var ikke festet. (Her må installasjonen overgåes av installatør.)

Stue v/peis

4. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9

Installasjon til lampe i taket var ufagmessig utført. Koblinger må overgåes.

Kontor

5. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36

Skjøtefordeler for bevegelig ledning var permanent tilkoblet den faste installasjonen.

Sval

6. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. FEL § 28

PR var avmantlet utefor deksel.

7. Flere bevegelige ledninger var tilkoblet plugg beregnet for tilkobling av 1 ledning. Jf. FEL § 36

Ledning for utelys og lys gang.

8. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36

Lampett ledning var fast opplagt. Lyst i sval og utelys var provisorisk tilkoblet.

Sikringsskap 2 etg bolig

9. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § 28

Det manglet en del nipler i skapet. Enkelte nipler var ikke tett.

10. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21

Det var en ujordet stikkontakt ved sikringsskapet. Sikringsskapet var jordet.

Utvendig

11. Uarmert kabel var ikke forskriftsmessig beskyttet over terrenget. Jf. FEL § 28

Det manglet kabelvern på kabel til 2 etg.

Søre stuen

12. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § 28

Nippel manglet.

Eldhus utvendig

13. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28

Fotocelle var ikke festet.

Sikringsskap verksted

14. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. FEL § 32

Det manglet merking på kursfortegnelsen. Automater hadde ikke varig merking.

Festsal låve

15. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9

Installasjonen var ikke utført av fagfolk. Denne må overgås og koblinger må kontrolleres.

Under låvebru

16. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9

Utelys var tilkoblet med plugg. Koblingsbok var knust. Stikkontakt var av ujordet type. Div provisorisk installasjon.

Fjøs

17. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9

Div skjøteledninger/provisorisk opplegg. Lamper var av gammel type hengelampe med juteledning.

Påpekt i vedtaket:

Anleggseier må rette avvik innen 15.12.2016.

Påviste avvik skal, hvis ikke annet er avtalt, utbedres av registrert elektroinstallatør.

Det skal ved hvert punkt i rapporten kommenteres hva som er utført.

Rapportskjema skal signeres og stemples av elektroinstallatøren før det returneres til oss for godkjenning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at feilene er rettet.

Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Energikarakter

E

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 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt betales med kr. 1260,50 eks mva pr mnd.

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.

Formuesverdi primær

Kr 575 714

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 302 857

Formuesverdi sekundær år

2024

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 34, bruksnummer 1 i Vågå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3435/34/1:

03.07.1767 - Dokumentnr: 900001 - Utskipting av sameieskog mellom Svaregårdene.

21.01.1878 - Dokumentnr: 900056 - Utskipting av Jøndalen sameie.

17.03.1923 - Dokumentnr: 900262 - Bestemmelse om veg
vedr. anlegg av Skogsbygdvegen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1932 - Dokumentnr: 900204 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver AS Eidefoss Kraftlag
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1938 - Dokumentnr: 743 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om felles vannverk/ledning

12.05.1967 - Dokumentnr: 990009 - Elektriske kraftlinjer
vedr. AS Eidefoss Høyspentledning VIII, IX og X.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1974 - Dokumentnr: 5121 - Rett til utskilt tomt

BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
RETTIGHETSHAVER: SVARE JON, HANS OG OSKAR

22.03.1977 - Dokumentnr: 1168 - Jordskifte
sak 12/1967
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1977 - Dokumentnr: 4755 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
sak 12/1970 B
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1977 - Dokumentnr: 5011 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
sak 1/1962 B
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1985 - Dokumentnr: 2434 - Jordskifte
sak nr.31/1976.
vedr. Nordsætrene
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1990 - Dokumentnr: 5249 - Bestemmelse om veg
vedr. ulemper ved vedlikehold

11.05.1992 - Dokumentnr: 1997 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2009 - Dokumentnr: 386931 - Jordskifte
Jordskiftesak 0530-2007-005 Skogbygda og Slådalen sameige
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 190780 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Fjellnett AS
Org.nr: 923 354 204
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Dokumentnr: 901477 - Opprettelse av matrikkelenheten

16.12.1922 - Dokumentnr: 900167 - Registrering av grunn/ Skylddeling
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3435 Gnr:34 Bnr:2 Brennsletten

10.08.1929 - Dokumentnr: 900095 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3435 Gnr:34 Bnr:3 Sundhaugteig

28.11.1969 - Dokumentnr: 3504 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3435 Gnr:34 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1602552 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0515 Gnr:34 Bnr:1

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.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten:

- Bygningsnr. 140 196 851 - Annen landbruksbygning (Lager) - SEFRAK
- Bygningsnr. 140 196 878 - Annen landbruksbygning (Liu) - SEFRAK
- Bygningsnr. 140 196 886 - Hus for dyr/ landbr.lager (Låve) - SEFRAK
- Bygningsnr. 140 196 894 - Garasjeuthus anneks til bolig (Stue) - SEFRAK
- Bygningsnr. 140 196 908 - Våningshus (Stue) - 1 boenhet - SEFRAK
- Bygningsnr. 140 196 916 - Annen landbruksbygning (Aurbu) - SEFRAK
- Bygningsnr. 156 115 967 - Hus for dyr/ landbr.lager/ silo
- Bygningsnr. 156 115 975 - Seterhus sel rorbu o.l.
- Bygningsnr. 156 115 983 - Annen landbruksbygning
- Bygningsnr. 300 132 904 - Annen landbruksbygning
- Bygningsnr. 300 325 697 - Annen landbruksbygning

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten:

- Bygningsnr. 140 196 940 - Annen landbruksbygning (Ruin etter Fjøs) - SEFRAK

Det foreligger godkjenning av tilbygg til bustadhus på Nigard Svare, datert 1992.

Det foreligger søknad om ansvarsrett for Infiltrasjonsanlegg for Bustadhus på 34/1,

datert 1992.

Det foreligger tilbygg til bustadhus for Tømmerhus med kjeller/ sokkel i mur, datert 1992.

Det foreligger søknad om utslippsløyve på gn4 34/ bnr 1, datert 1991.

Det foreligger melding om søknad om utslippsløyve, datert 1991.

Det foreligger søknad om utslippstillatelse, datert 1991.

Det foreligger byggemelding for tilbygg til bustadhus på Nigard Svare gnr 34/ bnr 1, datert 16.05.1991.

Det foreligger søknad om byggetillatelse for tilbygg til feriested, datert 1991.

Det foreligger søknad om disp fra veglovens bestemmelser om byggegrenser for oppføring av bolig, datert 1990.

Det foreligger godkjenning av restaurering av hovedbygning, datert 23.12.1975.

Det foreligger søknad om godkjenning av restaurering av hovedbygning, datert 08. desember 1975.

Det foreligger brukstillatelse for bolighus på Svare - gnr 34, bnr 1 - datert 19.01.1968.

Det foreligger søknad om ansvarsrett for føderådsstue, datert 24.04.1967.

Det foreligger byggemelding vedr våningshus, datert 13.10.1966.

Det foreligger byggeanmeldelse for nybygging av våningshus og skur på 34/1, datert 08.10.1966.

Det foreligger byggemelding vedr føderådsstue på 34/1, datert 24.04.1967.

Det foreligger byggemelding vedr oppføring av føderådsstue, datert 1967.

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.

Det er mottatt byggetegninger for tilbygg bolig fra 1992, disse stemmer med dagens bruk med unntak av enkelte delevegger.

Det er mottaatt tegninger for anneks/ føderrådsstue. Tedingene vises speilvendt, og har enkelte avvik på delevegger.

Det er ikke mottatt komplette byggetegninger for andre bygg.

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.

Enkelte rom kan ha noe lav takhøyde og/ eller midtstolpevindu, som gjør at rømningsvei ikke er etter dagens krav. Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

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 vei inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av stikkveg/ gårdsplass.

Privat avkjørsel opp til tunet som er noe smal og bratt. Grusdekt vei og gårdsplass.

Privat vannforsyning.

Privat kloakk.

Gården har privat vann fra borrebrønn som er felles med naboeiendom og private avløpsanlegg.

Privat vannkilde fra borrehull som iht opplyst ble etablert i 2010.

Brønn og pumpe er felles med naboeiendom og kostnader fordeles iht avtale.

Opplyst at det er utført vannprøve, men dokumentasjon ikke fremlagt eller tilsendt.

Opplyst at det er ok vann.

Avløpsrør av plast så langt det lot seg vurdere.

Opplyst at det ikke er problemer med anlegget eller at det er kjent pålegg.

Privat avløpsanlegg trolig fra 1980 tallet og det antas å være utført med betongkummer og spredgrøft.

Gården har andel i vatningsanlegg som ble etablert i 1936 og er i aktiv drift den dag i dag.

Regulerings- og arealplaner

- Gardstunet ligg utanfor aktsemdsone for jord- flom- og snøskred.
- Arealformål: Landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift.

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

Adgang til utleie

Dyrket mark er forpaktet bort.

Verneklasse/SEFRAK

Flere av bygningene er SEFRAK-registrert.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

Gårdens bygninger er hovedsaklig svært gamle og SEFAK registrert / kulturminner slik at det er restriksjoner noe som medfører at de fleste tiltak vil være søknadspliktige. Det er mulig å søke støtte for vedlikehold av bygninger.

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen.

Det er registrert naturtyper, Nasjonale arter, rødlistede arter m.m. på eiendommen. Nordre del av eiendommen ligger i villreinområde.

Vedr gårdens bygninger så er de fleste å anse som kulturminner, SEFRAK registrerte og dette medfører søknadsplikt ved bygningsmessige endringer.

Ut fra opplyst så er det bygninger på gården helt tilbake til 1600 tallet.

Det er på eiendommen rester etter eldre bebyggelse som også vil kunne være regulert / fredet / vernet.

Kontakt kommunen for utfyllende informasjon om de enkelte bygninger eller øk lokalhistorikere som kan sitte med mer esakt informasjon.

Gårdens utmark og skog ligger over verneskoggrense som da legger begrensninger på drift.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov.

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. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 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 eiendom 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.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

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.

Oppløsning av sameie følger tvangsfullbyrdslovens regler så langt de passer, jf. sameigelova § 15 annet ledd første punktum. En sameier har, under ellers like vilkår, rett til å få sitt bud godtatt, jf. sameigelova § 15 annet ledd annet punktum. Retten er ikke en løsningsrett, men en rett til å få sitt bud stadfestet dersom det ellers tilsvarer bud fra andre kjøpsinteresserte. En sameier som vil benytte seg av sin rett etter § 15 annet ledd annet punktum vil måtte gi sitt bud før retten har stadfestet et annet bud. De andre kjøpsinteresserte vil kunne gi overbud, og budrunden vil fortsette til en av budgiverne gir seg. Reglene om sameiernes innbyrdes rettigheter følger av sameigelova § 15 annet ledd tredje, fjerde og femte punktum.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 850 (Omkostninger totalt)

5 638 850 (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 138 850

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven 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

04.07.2025



Velkommen til Skogbygdsvegen 299!



Kjøkkenen i åpen løsning mot spisestue.



Kjøkken/ spise plass med stemningsfull peisovn.



Fin overgang mellom nyere og eldre bolig.



Stue med peiskos.



Lun og koselig stue i eldre bolig.



Soverom i 1. etasje i nyere bolig.



Soverom i kjeller i nyere bolig med dør til walk-in-closet.



Bad med dusj.



Gang i 2. etasje på eldre bolig.



Stort soverom i 2. etasje på den eldste boligen.



Soverom i 2. etasje på eldste delen.



Soverom i 2. etasje på eldste delen.



Velkommen inn!



Pent opparbeidet tun med anneks inntil boligen.



Stue i annekset.



Lun og god atmosfære.



Låve som del av tunet.



Flott innredet låve.



Uthus/ anneks med særpreg.



Stabbur på eiendommen.



Åpen røstet himling og godt med dagslys inn.



Landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser.



Gode utsiktsforhold og nærhet til fine turområder.



Tilhørende sæter.

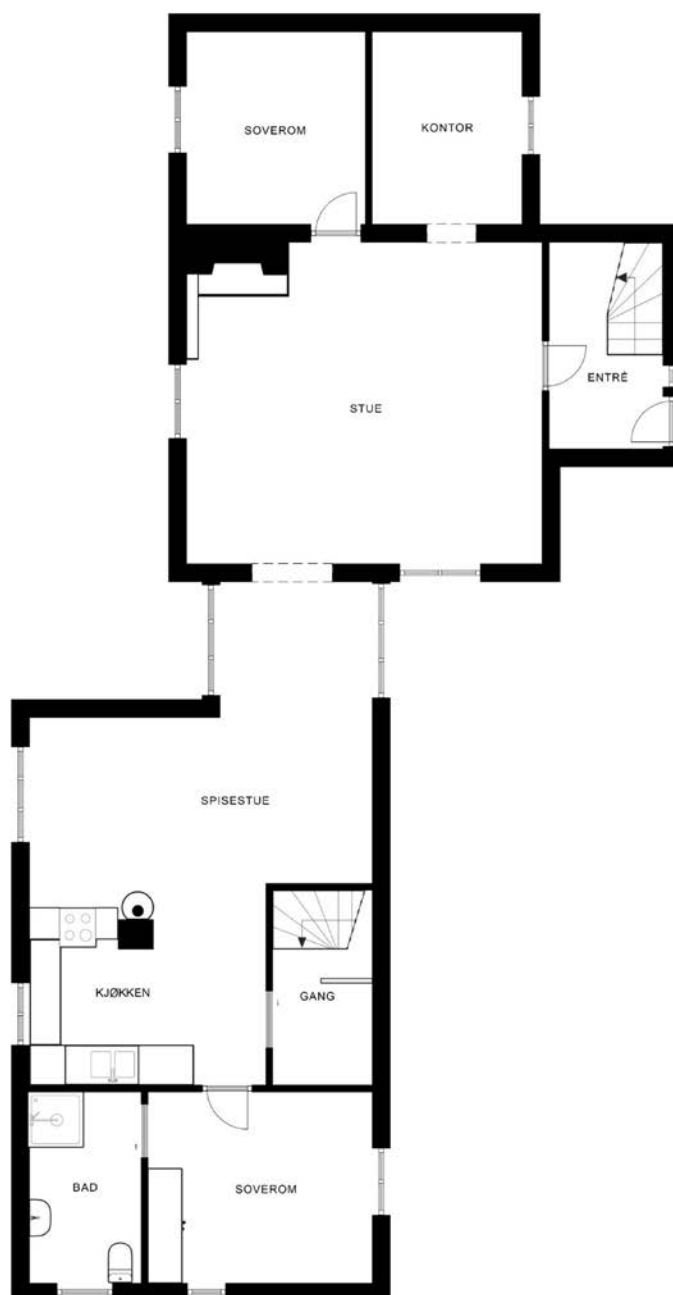


Gammel grue i sætera.



Avslappende og behagelig miljø.

Plantegning

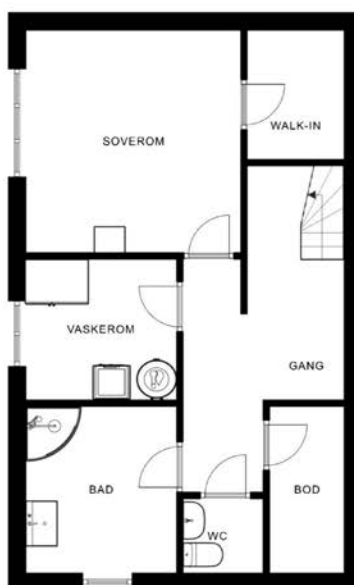


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Våningshus



Skogbygdsvegen 299, 2680 VÅGÅ



VÅGÅ kommune



gnr. 34, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 20280-1397

Referansenummer: FD1224

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjølrien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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 fuktsøk.

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Bolig som er svært gammel og da trolig fra 1600 tallet som er tilbygd en nye del mot øst i 1992.
Genrelt framstår bygningen som vedlikeholdt etter behov og i en generelt god tilstand ut fra byggeår.

Våningshus - Byggeår: 1650

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på den nye delen er tekt med torv fra byggeår 1992
Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag, kun en enkel liten trerenne pmoet tunet på den ene siden av inngangspartiet på den gml delen.
Bygninger er fra hovedplan og 2 etg oppført i laftet tømmer. Kjeller under tilbygget er oppført i betong/mur som utvendig er belagt med naturstein på det meste som er over terreng.
Den eldste delen er trolig fra 1600 tallet og tilbygg fra 1992.
Den eldste delen er det lokalt skiftet ut tømmer etter behov og konstruksjoner her er noe variert i overflater som er naturlig Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er en lukket konstruksjon som bæres av takåser. Lukket konstruksjon for mellombygget med ukjent oppbygging.
Over soverommene i 2 etg gml del er det små loft hvor det er noe flis og bygningsrester som isolasjon.
Bygningen har vinduer fra 1980 tallet for den eldste delen og det er koblete vinduer med noe slitasje.
Tilbygd del har vinduer med isolerglass som er datert 1991.
Hovedadkomstdør i tilbygget fra 1992 med overflater av tre.
Inngangsdør i den eldste delen er en spesialbygd gammel dør av tre.
Kjellerdør til hovedsoverom av tre fra byggeår 1992.
Svalgang i front av tilbygget fra 1992 hvor det er utgang direkte til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av tre fra byggeår og senere endringer / oppgraderinger.
Vegger med tømmer og panel.
Gulv med heltre, fliser og skifer. Opplyst at det er varmekabler i de gulv som har fliser / skifer.
Trepanel i himlinger hvor det stedvis er flat og skrå himlinger.
Etasjeskillere og betong av tre av variert alder.
Det er for den eldste delen mye skjevheter og noen løse gulvbord.
Mot kjeller under gamle del er det på undersiden benyttet isopor som isolasjon og denne er ikke tildekt fra undersiden.
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker
Bygningen har 2 elementpiper som begge antas å være fra 1992 da boligen ble tilbygd.
Pipe i den gamle delen har ingen synlig eller tilgjengelig sotluke slik at her tas sott ut via den åpne klebersteinspeisen.
Klebersteinsovn i stue ved siden av peis og klebersteinsovn på kjøkken med glassfelt i dør.
Sotluke på soverom i kjeller for tilbygget.
Pipe i tilbygget er over tak belagt med naturstein. Pipe over tak for den eldste delen var ikke synlig eller tilgjengelig for vurdering da den er på nedsiden og det er høyt opp.
Kjeller under tilbygget er mer enn 50% under terreng og derfor definert som kjeller.
Gulv har overflater med heltre og fliser. Vegger kledd med trepanel.
Det ble ikke utført hulltaking, men målt etter fukt i treverk og

besiktiget tilgjengelige overflater uten at det ble påvist fukt i trekonstruksjoner eller indikasjon på fuktproblemer.
Liten gammel mat- potetkjeller med jorddekt grunn under opprinnelig del hvor det er noe fuktighet som er naturlig for denne type kjellere.
Krypkjeller under del av den eldste delen av boligen har ikke tilkomst eller inspeksjonsmulighet og er derfor ikke vurdert. Trolig er det en kjelelr under søndre del av huset, men her må det etableres inspeksjonsmulighet.
Trapp av tre i den nye delen fra 1992 hvor det er rekkverk på en side.
Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.
Innvendige dører av tre fra byggeår og senere endringer.

Inngangsparti for den eldste delen hvor det er skifer på gulv med varmekabler iht opplyst er trolig ikke en isolert konstruksjon og det er glipper i konstruksjonen slik at man ser ut.
Da det er åpen konstruksjon til gang i 2 etg så må det påregnes at det er temperaturer inne tilnærmet lik som ute gjennom året.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er iht opplyst bygd nytte bad i 2022 på hovedplan med adkomst fra hovedsoverom. Skyvedør for adkomst inn til badet.
Flislagt gulv og fliser på vegg i dusjsone, ellers tømmervegger.
Badet er innredet med dusj hvor det er glassdører og servant på vegg. elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Vegger med tømmer og flislagt hjørne i dusj som er avgrenset med glassdører.
Dusjsone er det nedsenket gulv 5mm. Det er fra uk terskel ved dør til sluk et fall på 9mm.
Hovedgulvet har noe fall, men noe høyere parti på midtre del av gulvet i forhold til gulv ved terskel som vil kunne medføre at evt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjoner ved dør.
Opplyst at arbeider med gulv er utført av faglært murer.
Gjenstående arbeider ved rørgjennomføring.
Opplyst at det er membran og det er synlig mansjett i sluk.
Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføringer.
Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er dusjvegger, toalett og servant på vegg.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under skyvedør.
Det er ikke utført hulltaking da det bak våtsone er tømmerkonstruksjoner / yttervegger.
Ved måling og søk etter fukt va rdet ingen indikasjon på utslag som tilsier at konstruksjonen pr nå har problemer, men det vil kunne bli det der det er mangler ved fugging om ikke tiltak utføres.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller fra 1992 med flislagt gulv og iht opplyst varmekabler.
Trepanel på vegger.
Sluk under vaskekum er ikke laveste pkt på våtrommet og det er målt 3mm motfall på gulv til sluk.
Bereder og vanninntak med trykktank montert i dette rom.
Ingen synlig ventilering
Det er ikke utført hulltaking da det ikke er fysisk mulig ved våtsone pga yttervegger / tilstøtende rom.

Bad

Bad i kjeller fra tbyggeår 1992 for denne delen.

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall fra gulv ved terskel til kant slukrist på 10mm.
Vegger med fliser og trepanel.
Badet er innredet med dusjhjørne og servant nedfelt i benkeplate.
Elektrisk avtrekksvifte er iht opplyst skiftet i senere tid.

Det er ikke utført hulltaking pga konstruksjon i våtsone mot yttervegg og tilstøtende våtrom.
I

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning til spisegruppe/bord med stoler.
Innredning av malt/folierte plater hvor det er fronter av tre.
Ved platetopp er det skiferplate, ellers treplate.
Integrerte hvitevarer.
Ventilatorhette over platetopp.
Ventilator over platetopp som iht opplyst fører avtrekk ut på yttervegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller med flislagt gulv hvor det iht opplyst er varmekabler. Trepanel på vegger.
Ventil på yttervegg.
Innredet med toalett og servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i den tilbygde delen av boligen hvor det er innlagt vann er fra byggeår 1992.
Kobberrør ut fra det som er tilgjengelig for vurdering.
Vannledning inn i boligen av plast hvor inntak er på vaskerom under vask.
Gammel vannledning inn i kjeller i den eldste delen er ikke i bruk.
Avløpsrør av plast fra byggeår 1992 ut fra det som synes.
Opplyst at det er stakepunkt inne i klesskap på hovedsoverom og anlegget er luftet ut på vegg i bad.
Boligen har naturlig ventilering med noen veggventiler og elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Da dette er tømmerhus så er det også noe naturlig ventilering gjennom selve konstruksjonen.
Bereder plassert på vaskerom i kjeller. Opplyst at denne ble montert ny i 2016
Boligen har el-anlegg fra byggeår 1992 for den tilbygde delen og sikringsskap er plassert i bod i kjeller hvor det i skapet er automatsikringer.
Den eldste delen har eldre elektrisk anlegg og sikringsskap for denne delen med skrusikringer(porselen) er plassert på gang i 2 etg.
Det er brannslukningsapparat og brannvarslere med batteridrift i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell / steinpute over fjell.
Drenering og fuktsikring av grunnmur for tilbygd del fra byggeår.
Opplyst at det er drenert på oversiden av tunet og gml delen hvor rør er ført ned langs gårdsvei til grøft. Dette ble iht opplyst utført i 2018.
Da grunnmur under gml del er en tørrmurt gråsteinsmur så er det ikke gravd helt inn til denne.
Grunnmur av betong hvor det er pålagt naturatein for tilbygd del og tørrmurt naturstein som er noe spekket for den eldste delen.

Det er på tunet og rundt bygninger noen tørrmurte natursteinsmurer som iht opplyst er oppgradert senere tid og høynet noe.

Opplyst at det er lagt noe drenerende masser bak ved tilbakefylling. Eiendommen ligger i skrånede terreng og det er derfor noe begrenset hva man får til av fallforhold på terreng rundt de enkelte bygninger/konstruksjoner.

Privat vannkilde fra borrehull som iht opplyst ble etablert i 2010. Brønn og pumpe er felles med naboeiendom og kostnader fordeles iht avtale.

Opplyst at det er utført vannprøve, men dokumentasjon ikke fremlagt eller tilsendt. Opplyst at det er ok vann.

Avløpsrør av plast så langt det lot seg vurdere.

Privat avløpsanlegg at rolig fra 1980 tallet hvor det trolig er spredegrøfter. Opplyst at det ikke er problemer med anlegget eller at det er kjent pålegg.

Avløpsanlegg trolig fra 1980 tallet og det antas å være utført med betongkummer og spredegrøft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

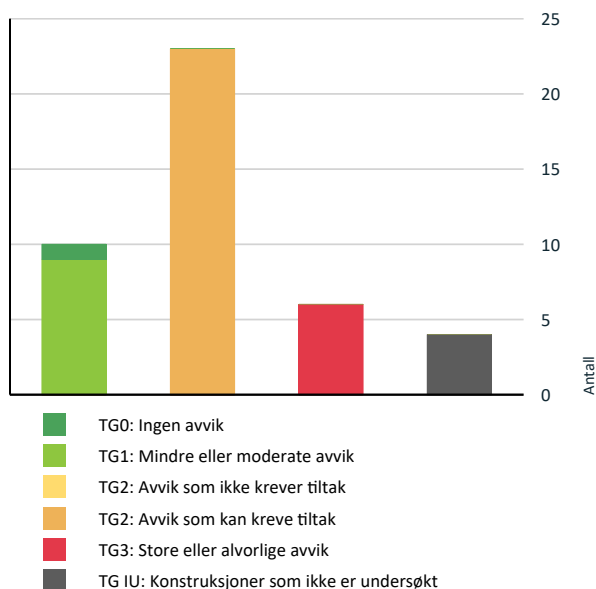
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger.

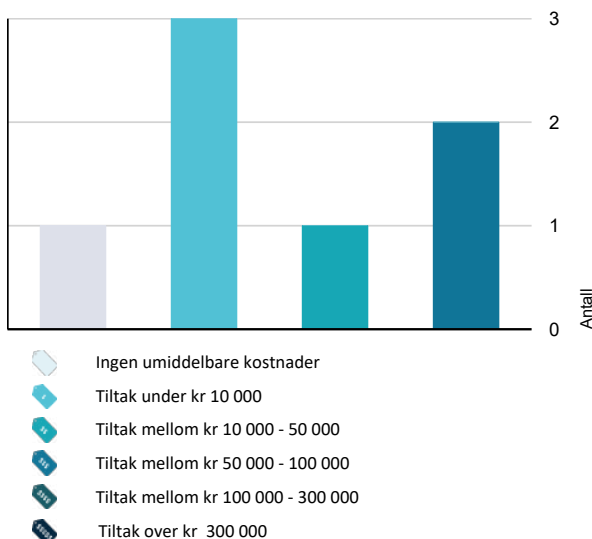
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapport er et vedlegg til Landbrukstakst og begge rapportene må sees i sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking gml del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp gml del [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller ny del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	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 > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Kjøkken > Hovedplan ny del > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan ny del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller ny del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1650

Anvendelse

Våningshus

Standard

Våningshuset er opprinnelig oppført i perioden 1650-1700 iht opplyst. Tilbygd ny del mot øst i 1992. Gml del oppført i laftet tømmer over 2 plan + lav kjeller under det ene soverommet. Tilbygg oppført i laftet tømmer for hovedplan og mur/betong for kjeller- sokkelplan. Ved oppføring av ny del ble den gml delen oppgradert og renovert en del.

Vedlikehold

Noe oppgraderingsbehov. Se de enkelte pkt i rapport.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Gml del oppgradert noe på 1990 tallet
2022	Modernisering	Renover bad hovedplan ny del

UTVENDIG

Takteking gml del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket over den gml delen er tekt med skiferheller av svært variert størrelse og utførelse.

Undertak med underertakstekking er iht opplyst lagt nytt i 1992.

Taket met tekking mot syd er ikke vurdert da det er stor høyde og ingen sikker måte å komme opp for å vurdere taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert sprekker i skifer-stein og glipper mellom dem slik at vann trenger ned på undertaket og belastninger her blir høy.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat er kun i forhold til å utbedre eksisterende stein og legge ny stein på der det er glipper og dette gjelder da i gradrenner mot tilbygget. Det anbefales å etablere grandrenner og tilpasse skifertak til denne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på den nye delen er tekt med torv fra byggeår 1992

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag, kun en enkel liten trerenne pmoet tunet på den ene siden av inngangspartiet på den gml delen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag slik at vann renner fra tak ned på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak for å ivareta takvann.

Veggkonstruksjon

Bygninger er fra hovedplan og 2 etg oppført i laftet tømmer. Kjeller under tilbygget er oppført i betong/mur som utvendig er belagt med naturstein på det meste som er over terreng.

Den eldste delen er trolig fra 1600 tallet og tilbygg fra 1992.

Den eldste delen er det lokalt skiftet ut tømmer etter behov og konstruksjoner her er noe variert i overflater som er naturlig

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon som er en lukket konstruksjon som bæres av takåser. Lukket konstruksjon for mellombygget med ukjent oppbygging.

Over soverommene i 2 etg gml del er det små loft hvor det er noe flis og bygningsrester som isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe begrenset ventilering av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for tiltak, men ved evt oppgradering så bør det etableres bedre ventilering.



TG 2 Vinduer

Bygningen har vinduer fra 1980 tallet for den eldste delen og det er koblede vinduer med noe slitasje. Tilbygd del har vinduer med isolerglass som er datert 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vannbrett og beslag som felles inn i tømmeret slik at vann ikke kan trenge ned og inn i konstruksjoner. Dette gjelder i all hovedsak den eldste delen og kjeller under tilbygget da det for hovedplan av ny del er godt takutstikk som beskytter.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedadkomsdør i tilbygget fra 1992 med overflater av tre. Inngangsdør i den eldste delen er en spesialbygd gammel dør av tre. Kjellerdør til hovedsoverom av tre fra byggeår 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Svalgang i front av tilbygget fra 1992 hvor det er utgang direkte til terreng.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater av tre fra byggeår og senere endringer / oppgraderinger.

Vegger med tømmer og panel.

Gulv med heltre, fliser og skifer. Opplyst at det er varmekabler i de gulv som har fliser / skifer.

Trepanel i himlinger hvor det stedvis er flat og skrå himlinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere og betong av tre av variert alder.

Det er for den eldste delen mye skjevheter og noen løse gulvbord.

Mot kjeller under gamle del er det på undersiden benyttet isopor som isolasjon og denne er ikke tildekt fra undersiden.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gmlt gulv 2 etg

TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har 2 elementpiper som begge antas å være fra 1992 da boligen ble tilbygd.

Pipe i den gamle delen har ingen synlig eller tilgjengelig sotluke slik at her tas sott ut via den åpne klebersteinspeisen.

Klebersteinsovn i stue ved siden av peis og klebersteinsovn på kjøkken med glassfelt i dør.

Sotluke på soverom i kjeller for tilbygget.

Pipe i tilbygget er over tak belagt med naturstein. Pipe over tak for den eldste delen var ikke synlig eller tilgjengelig for vurdering da den er på nedsiden og det er høyt opp.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Vedovn kjøkken



Peis og vedovn stue



Sotluke kjeller



Pipe over tak tilbygg

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under tilbygget er mer enn 50% under terreng og derfor definert som kjeller.

Gulv har overflater med heltre og fliser. Vegger kledd med trepanel.

Det ble ikke utført hulltaking, men målt etter fukt i treverk og besiktiget tilgjengelige overflater uten at det ble påvist fukt i trekonstruksjoner eller indikasjon på fuktproblemer.

Liten gammel mat- potetkjeller med jorddekt grunn under opprinnelig del hvor det er noe fuktighet som er naturlig for denne type kjellere.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under del av den eldste delen av boligen har ikke tilkomst eller inspeksjonsmulighet og er derfor ikke vurdert. Trolig er det en kjeller under søndre del av huset, men her må det etableres inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Etabler inspeksjonsmulighet under den eldste delen.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre i den nye delen fra 1992 hvor det er rekkverk på en side.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Vurdering av avvik:

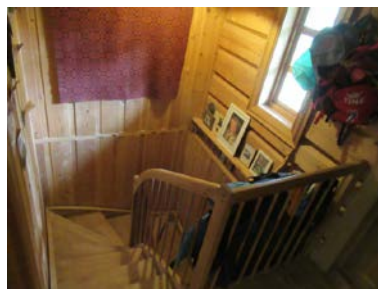
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere håndløper på vegg.



TG 3 Innvendige trapp gml del

Trapp av tre i inngangsparti for den gamle delen av boligen er iht opplyst trolig satt opp ny i 1992. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre fra byggeår og senere endringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Inngangsparti for den eldste delen hvor det er skifer på gulv med varmekabler iht opplyst er trolig ikke en isolert konstruksjon og det er glipper i konstruksjonen slik at man ser ut.

Da det er åpen konstruksjon til gang i 2 etg så må det påregnes at det er temperaturer inne tilnærmet lik som ute gjennom året.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Man ser ut til det fri

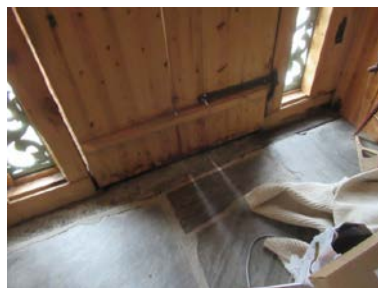
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette konstruksjonen slik at det ikke påvirkes så mye av utetemperatur, vær og vind.

Det er ikke kostnadsestimert evt oppgradering med isolering eller annet, kun tette for vind/luft gjennomgang på en enkel måte med bord/panel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

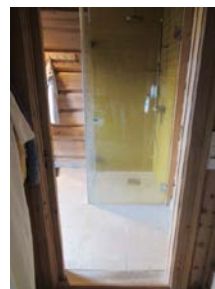
HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Generell

Det er iht opplyst bygd nytte bad i 2022 på hovedplan med adkomst fra hovedsoverom. Skyvedør for adkomst inn til badet.

Flislagt gulv og fliser på vegg i dusjsone, ellers tømmervegger.

Badet er innredet med dusj hvor det er glassdører og servant på vegg. elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.



HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med tømmer og flislagt hjørne i dusj som er avgrenset med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist avvik med fuging i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Fuger må utbedres.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN NY DEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Dusjsone er det nedsenket gulv 5mm. Det er fra uk terskel ved dør til sluk et fall på 9mm.

Hovedgulvet har noe fall, men noe høyere parti på midtre del av gulvet i forhold til gulv ved terskel som vil kunne medføre at evt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjoner ved dør.

Opplyst at arbeider med gulv er utført av faglært murer. Gjenstående arbeider ved rørgjennomføring.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Gulv ved kant til nedsenket sone i dusj ligger flisoverflate ca 2mm høyere enn gulv ved terskel slik at evt sølevann kan renne ut fra badet og inn på soverom eller ned i knstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Laser har 0 pkt 47mm over gulv.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Opplyst at det er membran og det er synlig mansjett i sluk.

Det er ikke synlig membran ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

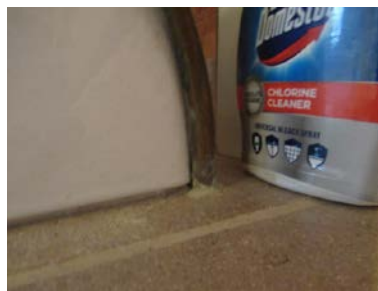
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Synlig del av mansjett i sluk.



Ingen synlig membran i røroppstikk til wc



Ingen synlig mansjett i rørgjennomføring for vask og gjenstående arbeid.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er dusjvegger, toalett og servant på vegg.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og tilluft under skyvedør.

HOVEDPLAN NY DEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det bak våtsoner er tømmerkonstruksjoner / yttervegger.

Ved måling og søk etter fukt va rdet ingen indikasjon på utslag som tilsier at konstruksjonen pr nå har problemer, men det vil kunne bli det der det er mangler ved fugging om ikke tiltak utføres.

KJELLER NY DEL > BAD

Generell

Bad i kjeller fra tbyggeår 1992 for denne delen.

Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall fra gulv ved terskel til kant slukrist på 10mm.

Vegger med fliser og trepanel.

Badet er innredet med dusjhjørne og servant nedfelt i benkeplate.

Elektrisk avtrekksvifte er iht opplyst skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

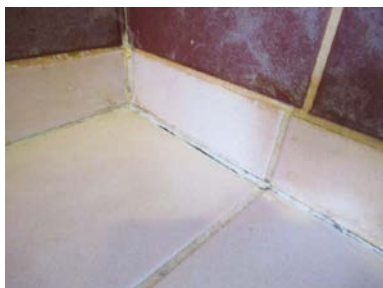
Tilstandsrapport

Det er observert feil og slitasje som tilsier at badet må påregnes oppgradert/renovert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER NY DEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking pga konstruksjon i våtsone mot yttervegg og tilstøtende våtrom.
I

KJELLER NY DEL > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller fra 1992 med flislagt gulv og iht opplyst varmekabler.

Trepanel på vegger.

Sluk under vaskekum er ikke laveste pkt på våtrommet og det er målt 3mm motfall på gulv til sluk.

Bereder og vanninntak med trykktank montert i dette rom.

Ingen synlig ventilering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER NY DEL > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det ikke er fysisk mulig ved våtsone pga yttervegger / tilstøtende rom.

KJØKKEN

HOVEDPLAN NY DEL > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning til spisegruppe/bord med stoler.
Innredning av malt/folierte plater hvor det er fronter av tre.
Ved platetopp er det skiferplate, ellers treplate.
Integrerte hvitevarer.
Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende front på et skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere dørfront.



HOVEDPLAN NY DEL > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over platetopp som iht opplyst fører avtrekk ut på yttervegg.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER NY DEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med flislagt gulv hvor det iht opplyst er varmekabler. Trepanel på vegger.
Ventil på yttervegg.
Innredet med toalett og servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i den tilbygde delen av boligen hvor det er innlagt vann er fra byggeår 1992.
Kobberrør ut fra det som er tilgjengelig for vurdering.
Vannledning inn i boligen av plast hvor inntak er på vaskerom under vask.
Gammel vannledning inn i kjeller i den eldste delen er ikke i bruk.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår 1992 ut fra det som synes.
Opplyst at det er stakepunkt inne i klesskap på hovedsoverom og anlegget er luftet ut på vegg i bad.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilering med noen veggventiler og elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Da dette er tømmerhus så er det også noe naturlig ventilering gjennom selve konstruksjonen.

! TG 1 Varmtvannstank

Bereder plassert på vaskerom i kjeller. Opplyst at denne ble montert ny i 2016

Årstall: 2016

Kilde: Eier

! TG 2 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.

Boligen har el-anlegg fra byggeår 1992 for den tilbygde delen og sikringsskap er plassert i bod i kjeller hvor det i skapet er automatsikringer. Den eldste delen har eldre elektrisk anlegg og sikringsskap for denne delen med skrusikringer(porselen) er plassert på gang i 2 etg.

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?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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, branntillop 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Tilstandsrapport

Ja Observert åpent koblingspunkt

Generell kommentar

Da anlegget er av variert alder og til dels gammelt uten kjent om anlegget er kontrollert senere tid så anbefales kontroll av hele anlegget og evt utbedre avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

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.

Det er brannslukningsapparat og brannvarslere med batteridrift i boligen.

1. Er det mangler for 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

Opplyst at boligen er fundamentert på fjell / steinpute over fjell.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmur for tilbygd del fra byggeår.

Opplyst at det er drenert på oversiden av tunet og gml delen hvor rør er ført ned langs gårdsvei til grøft. Dette ble iht opplyst utført i 2018.

Da grunnmur under gml del er en tørrmurt gråsteinsmur så er det ikke gravd helt inn til denne.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig grunnmursplast på den nye delen utover i overgang til støttemur i kjeller mot øst og her er det ingen synlig topplist.

Ingen indikasjon på fuktproblemer med kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong hvor det er pålagt naturstein for tilbygd del og tørrmurt naturstein som er noe spekket for den eldste delen.

Mellombygg er pkt fundamenter / festet til de andre byggetrinn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

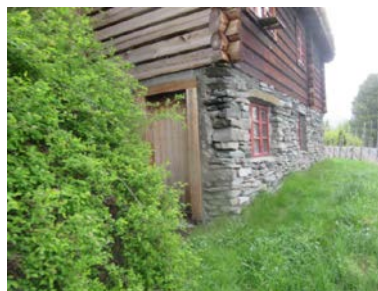
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gammel del av bygningen vedlikeholdes grunnmur løpende etter behov da det kan være noe bevegelser over tid i slike gamle tørrmurte konstruksjoner



Gml del



Ny del



Kjeller gml del

! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er på tunet og rundt bygninger noen tørrmurte natursteinsmurer som iht opplyst er oppgradert senere tid og høynet noe.

Opplyst at det er lagt noe drenerende masser bak ved tilbakefylling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Tørrmurte natursteinsmurer beveger seg noe over tid og må løpende vedlikeholdes / justeres etter behov.
Det er ikke montert rekkverk eller sikring av murer der det er høyder over 0,5m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk utløser TG 3, men tiltak må evt vurderes av kjøper.
Det er for kostnadsestimat lagt til grunn et svært enkelt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng og det er derfor noe begrenset hva man får til av fallforhold på terreng rundt de enkelte bygninger/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis noe dårlig fall ut fra konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler å justere terreng slik at vann ledes bort fra konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannkilde fra borrehull som iht opplyst ble etablert i 2010. Brønn og pumpe er felles med naboeiendom og kostnader fordeles iht avtale.

Opplyst at det er utført vannprøve, men dokumentasjon ikke fremlagt eller tilsendt. Opplyst at det er ok vann.

Avløpsrør av plast så langt det lot seg vurdere.

Privat avløpsanlegg at rolig fra 1980 tallet hvor det trolig er spredegrøfter. Opplyst at det ikke er problemer med anlegget eller at det er kjent pålegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Avløpsanlegg trolig fra 1980 tallet og det antas å være utført med betongkummer og spredgrøft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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

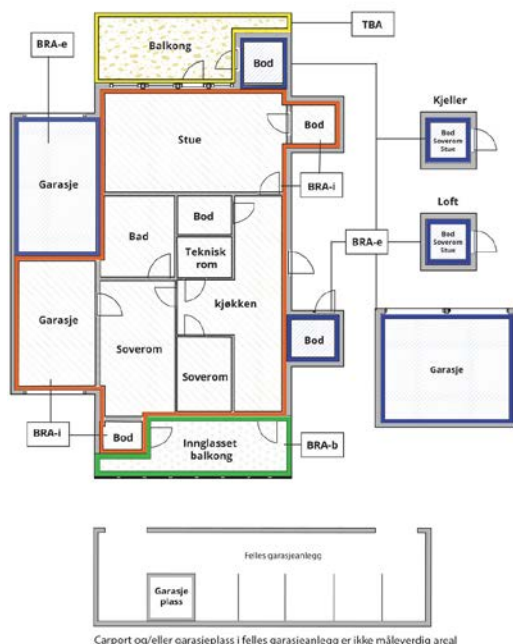
Hva er måleverdig areal?

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

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)				
Hovedplan ny del	58			58	11		58
Hovedplan gml del	59			59			59
Kjeller ny del	47			47			47
2 etg gml del	51			51		8	59
SUM	215				11	8	223
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan ny del	Stue/kjøkken, Entre m. trapp til kjeller, Mellomgang til gml del, Soverom, Bad		
Hovedplan gml del	Stue, Soverom, Soverom 2, Vindfang m trapp til 2 etg		
Kjeller ny del	Trapperom, Gang, Soverom, Garderobe, Bad, Toalettrom, Bod, Vaskerom		
2 etg gml del	Sovesal, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Trapperom		

Kommentar

2 etg av gmlø del har tildels lav høyde, men der det ble målt så er høyden rett i overkant av 1,9m og derfor er alle arealer medtatt som måleverdige selv om enkelte pkt kan være i underkant av 1,9m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller innhentet tegninger.

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

Kommentar: Bad renoveret av fagfolk iht opplyst.

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	207	8

Kommentar

Våningshus

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Arealer er målt innvendig.

Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel.

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Forutsatt for takst at eiendommen er godkjent slik den fremsto ved befaring.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Morten Lie	Takstingeniør
	Ingvild Kristine Røe	
	Matthias Hauge	Eier
	Per Ove Røe	Bror

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3435 VÅGÅ	34	1		0	503937.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogbygdsvegen 299

Hjemmelshaver

Røe Ingvild Kristin, Hauge Matthias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne rapport er del av Landbrukstakst og må sees i sammenheng med denne for utfylde opplysninger. Gårdstunet ligger ca 3 km ovenfor Vågå sentrum (Vågåmo) i et landbruksområde hvor tunet ligger på ca 610 moh med flott sydendt utsikt og gode solforhold. Kommune kart på nett viser at tunet ligger på ca 610 moh, men NVE kart viser rundt 640moh.

Adkomstvei

Privat avkjørsel opp til tunet som er noe smal og bratt. Grusdekt vei og gårdsplass.

Tilknytning vann

Opplyst at det er privat borrehull fra 2010 som gir godt vann. Det er tatt vannprøve, men ikke fremlagt eller tilsendt.

Tilknytning avløp

Opplyst privat avløpsanlegg fra 1980 tallet med spredegrøfter. Opplyst til å være velfungerende.

Regulering

LNF

Om tomten

Vågåtun som er intimt og forholdsvis tett mellom alle bygninger. Se landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport gjelder kun for våningshuset. Se landbrukstakst for eiendommen og de enkelte bygninger og ressurser. Takst gjelder tvangssalg i forbindelse med avsluttet samboerskap hvor begge parter var til stede ved befaring og har gitt opplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Faktura fra Rørlegger nytt bad	16.07.2023		Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave m. takst fra 2015			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD1224>

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 FOR LANDBRUKSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Adresse	Skogbygdsvegen 299, 2680 Vågå
Matrikelnr.	3435-34-1
Kommune	Vågå
Hjemmelshaver(e)	Ingvild Kristine Røe og Matthias Hauge
Dato for befaring	22.05.2025
Konsesjonsverdi	Kr 5'500'000,- Etter priskontroll
Markedsverdi	Kr 5'500'000,-

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Skogbygdsvegen 299	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	2680 Vågå	3435	Vågå	34	1		
Område/bydel	Vågåmo / Svare						
Verdisettingsformål	Tvangssalg / oppløsning sameie						
Type eiendom	Landbrukseiendom						
Rekvirent	Adv. Lene B. Pettersson						
Hjemmelshaver	Ingvild Kristine Røe og Matthias Hauge						
Forsikring	Ikke kjent						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	22.05.2025	Overskyet og +2°C.
Til stede	Ingvild Kristine Røe, Per Ove Røe(bror), Matthias Hauge og Takstingeniør Morten Lie	

Fremlagte/innhentede dokumenter

Dok benevnelse	Dato	Vedlagt	Kommentar
Salgsoppgave med takst av 2015	2015	☐	Fremvist
Grunnboksutskrift	22.05.2025	☐	Innhentet
Gardskart med fordeling	22.05.2025	☐	Innhentet
Faktura fra rørlegger nytt bad	30.06.2023		Tilsendt
Priskontroll av eiendommen	06.06.2025		Landbrukskontoret Sel og Vågå

Nigard Svare
2680 Vågå
3435-34-1

Side 2 av 19
22.05.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

Premisser – Generelle opplysninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshavere forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for våningshuset iht NS 3600 som vedligger denne landbrukstakst og begge rapporter må sees i sammenheng. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier ved befaring, Kommunalt kartverk på nett, Norske Gardsbruk og Gårdskart-NIBIO (Skog + landskap). Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører leie eller lignende, men opplysninger benyttet i takst er opplyst ved befaring av de som var til stede. Bygning er visuelt besiktiget i synlige overflater. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løse/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. Uteareal og utvendig tak/horisontale overflater er kun vurdert fra terreng / bakkenivå. Generelt så var det en del løse, innbo og lagrede gjenstander som begrenser besiktigelse av overflater. Driftsbygninger er kun oppgitt som BTA for grunnplan og arealer for bygninger vil være høyere for de som har flere plan. Takst baserer seg fullt og helt på opplysninger gitt av eiere når det gjelder byggeår, bygningsmessige endringer og andre aktuelle opplysninger. Det er også benyttet byggeår hentet fra Norske Gardsbruk eldre salgsoppgave med takst og derfor er det påregnelig med noe avvik. Det vil på landbrukseiendommer være påregnelig at man finner rester etter tidligere drift. Dette kan for eksempel være eldre bosetning, driftsbygninger, gjerder, gamle avfallsplasser, nedgravde gjenstander m.m. Disse kan i enkelte tilfeller være fredningverdig, verneverdig eller vurdert som forurensningskilde. Dette er ofte ikke kjent for eier og derfor ikke opplyst i takst eller salgsoppgave. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Takst revidert etter priskontroll utført av Landbrukskontoret Sel og Vågå.

Eiendomsopplysninger

Gården Nigard Svare er en svært gammel plass hvor det antas at våningshuset og det gamle fjøset er fra siste halvdel av 1600 tallet. Setereiendommen på Nordsætri tilhørende gården beliggende ca 7 km nord for tunet er bebygd med 3 bygninger og rester etter gammel bebyggelse som er revet. Gårdstunet som er et typisk Vågåtun er bebygd med 6 bygninger. Sommerfjøs beliggende øst for tunet og løe nederst på jorden.

Våningshus opprinnelig fra ca 1650 over 2 plan er oppgradert på 1980-1990 tallet og tilbygd i 1992 en boligdel mot øst med innredet hovedplan og kjeller.

Låve trolig fra 1650 tallet tilbygd stall på oversiden trolig fra 1700 tallet og tilbygd fjøs med låvedel mot syd i 1939. Bygningen benyttes til lager, hobby og gildehall av eiere.

Frittstående stabbur på tunet er oppført i laftet tømmer og bygd i 1997 av lokale tømrere. Benyttes til lagring.

Eldhus oppført i laftet tømmer trolig fra midre del av 1800 tallet er modernisert noe for lenge siden og benyttes til overnatting/gjester.

Søre Stuggua er et anneks oppført i laftet tømmer i 1902.

Aurbu er en svært gammel tømmerbygning trolig fra 17-1800 tallet stående helt inn til den eldste delen av våningshuset. Opprinnelig benyttet til matbu, men ombygd slik at den i senere tid er benyttet til gjester/overnatting.

Gården har gode landbruksrettede ressurser som medfører at det er et godt grunnlag for landbruksrettet drift med dyrehold i noe mindre skala. Gården har også mange gamle hus som er registrert som kulturminner og dette i kombinasjon med turisme vil kunne gi gode inntekter for dem som ville ønske å drive i denne retning med gjester og arrangementer.

Merknader

Eiendommen er konsesjonspiktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov. Etter takstmannens skjønn så oppfylder eiendommen Odelslovens arealkrav jfr § 2 og eiertid § 7 (20 år). Gårdens bygninger er hovedsaklig svært gamle og SEFAK registrert / kulturminner slik at det er restriksjoner noe som medfører at de fleste tiltak vil være søknadspliktige. Det er mulig å søke støtte for vedlikehold av bygninger.

Gården har privat vann fra borrebrønn som er felles med naboeiendom og private avløpsanlegg.

Gården har andel i vatningsanlegg som ble etablert i 1936 og er i aktiv drift den dag i dag.

Eier har ikke driftet gården i forhold til dyrehold slik at dyrket mark er forpaktet bort. Skog er det begrenset med slik at denne drives ikke aktivt utover å ta ut noe ved og evt virke til eget bruk.

Beliggenhet

Gården Nigard Svare ligger ca 3 km ovenfor tettstedet Vågåmo i Vågå kommune i et aktivt landbruksområde. Gårdstunet ligger sydvendt, høyt og fritt på ca 610moh og det er flott utsikt og god solgang. Setertunet ligger på i et Nordsætri område bebygd med setre og der er det dyrket mark. Tunet her ligger opp mot tregrense på ca 870 moh.

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til offentlig kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
3 km	0m	0m	3	

Nigard Svare
2680 Vågå
3435-34-1

Side 4 av 19
22.05.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



LIE
BYGG
& TAKST AS

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM



Nigard Svare
2680 Vågå
3435-34-1

Side 5 av 19
22.05.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



NITO



M

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	71	daa		
Overflatedyrket jord	0	daa		
Innmarksbeite	54,6	daa	125,6	daa
Skog av særs høg bonitet	0	daa		
Skog av høg bonitet	0	daa		
Skog av middel bonitet	42,9	daa		
Skog av lav bonitet	0	daa	42,9	daa
Uproduktiv skog	286,2	daa		
Myr	0	daa		
Åpen jorddekt fastmark	44,4	daa		
Åpen grunnlendt fastmark	0	daa	330,6	daa
Bebyggd, samf, vann, bre	5,1	daa		
Ikke klassifisert	0	daa	5,1	daa
Sum			504,2	daa

Opplysningskilde, merknader

Opplysningene om arealer er hentet fra NIBIO (Gårdskart på nett) og kommunalt kart på nett pr 22.05.2025. Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter.

Jord og beite

Område/beliggenhet	Areal (daa)	Vanning ja/nei	Driftsvei avstand	Avkastning pr daa*	Total avkastning pr år
Fulldyrket ved gården	48,8			kr 280	336 000
Fulldyrket ved seter	20,2			kr 160	80 000
Fulldyrket ved	0,0			kr -	0
Overflatedyrket/innmarksbeite	54,6			kr 1 905	104 000
Sum jordbruksareal	123,6				0
Jordbruksareal (daa)	123,6				520 000

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

*Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilde, beskrivelse av jord og beiter, jordleie osv.

Gårdens dyrkede mark ligger ved tunet og ved seter. Mark drives aktivt av nabo som forpakter dette. Jord er i alle år hold i hevd og framstår som god arrondert og gode driftsforhold. Dyrket mark er tildels svært bratt for mark ved tunet, men ved seter er det flattere mark og enklere driftsforhold. Gården har andel i vanningsanlegg og dette benyttes aktivt og var ved befarig i drift på nedre jorde hvor det benyttes traktor for å få trykkøkning og god spredning av vann. Dyrket mark framstår som godt drevet og det er gode vekstvilkår. Opplyst at det benyttes maskiner ved all drift selv om det er tildels veldig bratte partier.

Leietaker driver med gressforproduksjon og betaler iht opplyst årlig kr 20'000,- for leie uten gjeldene kontrakt slik at en evt kjøper selv må forhandle fram avtale eller benytte mark selv. Det er for verdsettelse lagt til grunn opplyst inntekt og en vurdert markedsleie for dette området. Gården har godt med innmarksbeite slik at det er et godt grunnlag for selvstendig drift med dyrehold.

Skog/utmark

Upprod. skog og utmark (daa)	331	Verdi pr daa	kr	-	Sum verdi	kr	-
Hogsklasse	1	2	3	4	5		
	0,0	0,0	42,9	0,0	0,0		42,9
Årlig avkastning pr daa	kr	40			Total skogverdi	kr	42 900
Stående skog:					Total verdi skog/utmark	kr	42 900
Gran m ³ u.b.	0						
Furu m ³ u.b.	0						
Lauv m ³ u.b.	0				Skogtakst (år)		0
Tilvekst m ³ u.b.	0				Skogfondkonto		
Prod.evne m ³ u.b.	0					kr	-

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

Opplysningskilde, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Gården skog og utmark er fordelt på 3 teiger hvor hovedteig ligger ved gårdstunet og er noe langstrakt og har stor høydeforskjell fra ca 420 moh og opp til ca 1050 moh hvor teig er tildels vedlig bratt og har tunge driftsforhold. Det som er definert som driververdig skog ligger på rundt 7-800 moh og er tildels bratt og uframkommelig.

Opplysningskilde, beskrivelse av utmark

Eier opplyser at dem i sin eiertid ikke har hogd eller tatt ut tømmer utover virke til ved for eget forbruk. Flyfotoe fra perioden 1964 til 2015 ser det ut til kun å evt være utført noe plukkhogst. Skog i dette høydelaget har begrenset med tilvekst og normalt er det en forholdsvis høy andel slip. Opplyst at skogen er bestående av furu og gran, men høyt innslag av bjørk. Det er for mye av areal definert som uproduktiv skog bjørkeskog som er godt egnet for uttak til ved. Høyestliggende arealer er fjellområdet uten trevekst. Del av utmark er definert som dyrkbart areal om man har behov for mer jord så kan dette dyrkes opp.

Kommentarer

Opplyst at det ikke er noe innestående på skogfond. Beløp på skogfond følger gården ved overdragelse og skal ikke verdsettes i takstsammenheng da dette er penger som skal benyttes i forbindelse med skog. Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 3. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdisettingen i skjematet og er ikke rettningsgivende for hogstklasser på utmark. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi ut fra de kvaliteter som denne eiendommens skog har og beliggenhet. Det presiseres at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen er ikke besiktiget av Takstmann utover det som synes fra veier/tunet og oppdaterte flyfoto.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr år	kr	1 500	Samlet verdi av jakt og fiske	kr	37 500
------------------------------	----	-------	--------------------------------------	----	---------------

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

Kommentarer

Opplyst at gårdens utmarksressurser for jakt ligger under Grøna Grunneierlag som forvalter denne ved utleie. Det betales ikke utbytte da inntekter benyttes til vedlikehold av veier i området som gårdene har andeler i. Alle innbyggere i Vågå har muligheter for fiske iht gjeldene retningslinjer. Opplyst at grunneiere kan søke om jakt/jaktkort og at det for tiden er en god viltbestand i området. Det er for takst lagt til grunn et påregnelig inntektsnivå på ressurs utover det som ligger i grunnverdi for grunn basert på erfaringstall for slike inntekter i denne regionen av landet.

Andre verdier/rettigheter tilknyttet eiendommen

Almenningsandel	kr	10 000
Beiterett		
Sætertun	kr	-
Sum andre verdier/rettigheter	kr	10 000

Kommentarer til Almenning

Opplyst at gården har andel i Langmorki Almenning hvor andelshavere kan kjøpe materialer til sterkt rabatterte priser for bruk til vedlikeholdt av bygninger m.m på gården. Det er ingen utbetaling av utbytte. Andel er å anse som positivt for eiere, men begrenset verdi. Skjønnsmessig vurdert til en verdi.

Kommentarer til beiterett

Evt beiterett er ikke opplyst utover at gården har beiterett på egen grunn, ved seter og da i almenning. Det er for tiden ikke stort beitepress i utmark slik at verdi av dette er lagt inn under utmarksverdi.

Kommentarer til seter

Gården har seter ca 7 km nord for gården hvor det er selveid grunn. Setertunet er i dag bebygd med seterhus, gammelt fjøs og et uthus. Det er ca 20 daa fulldyrket mark ved tunet og ca 8 daa innmarksbeite hvor jordet holdes i hevd og er aktivt drevet. Det er også en ren utmarksteig vest for setertunet ned mot elven på ca 24 daa hvor en stor andel av denne er dyrkbar jord om man skulle trenge mer jord ved seter. Setertunet har i tidligere tider vært bebygd med flere bygninger og det synes rester etter disse i form av fundamentering. Seterhuset er svært gammelt, men løpende vedlikeholdt i en viss grad. Seter har et meget godt potensiale for gården i forhold til landbruksrettet drift og evt noe utleie om man ønsker det. Det er skjønnsmessig gitt et tillegg for denne ressurs utover landbruksmessig verdi.

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Norske Gardsbruk oppgir at eiendommen har kleberforekomst, men omfang av dette er ikke kjent eller vektlagt som verdi for gården ut fra dagens drift og det som foreligger av opplysninger.
Opplysninger gitt av eiere ved befaring.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. År	Areal m ²		Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts- relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve med fjøs og stal	34/1	1650-1939		220	kr	4 750 000	3	6	kr 780 000
Stabbur	34/1	1997		15	kr	380 000	8	4	kr 121 000
Eldhus	34/1	1850	1980	15	kr	320 000	5	4	kr 64 000
Sørre Stuggu	34/1	1902	1980	40	kr	720 000	5	4	kr 144 000
Aurbu	34/1	1850		15	kr	320 000	5	4	kr 64 000
Løe nederst på jorde	34/1	1850		25	kr	260 000	0	0	kr -
Sommerfjøs ovenfor	34/1	1850		0	kr	260 000	0	0	kr -
Seterhus	34/1	1650	Ukjent	30	kr	680 000	5	6	kr 204 000
Fjøs på seter	34/1	1900		43	kr	250 000	3	2	kr 15 000
Uthus på seter	34/1	1900		13	kr	85 000	3	4	kr 10 200

Total verdi kr 1 402 200

*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=-10 full=10



Nigard Svare
2680 Vågå
3435-34-1

Side 9 av 19
22.05.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie



Beskrivelse av Låve med fjøs

Driftsbygning opprinnelig låve med stall og fjøs hvor den eldste delen som i dag benyttes til gildehall og er over 2 plan oppført i laftet tømmer trolig er fra siste halvdel av 1600 tallet. På oversiden er det en stallbygning som er satt inn til den gamle delen og denne er trolig fra 1700 tallet, men benyttes til gildehall. Mot syd ned mot veien er bygningen tilbygd i 1939 en låve med fjøs som er oppført over flere plan. Gjødsekkjeller under tilbygd del. Bygningen har ikke vært benyttet til landbruksrettet drift på lang tid og fjøset er noe ombygd slik at det kan benyttes som hobbyrom og boder / lager. Del av bygning benyttes også som garasje. Landbruksmessig noe begrenset verdi, men meget praktisk for gården og har et meget godt grunnlag om man vil drive turistrettet næring om man gjør noen endringer for bedre utnyttelse.



Beskrivelse av Stabbur

Stabburet på tunet er laftet lokalt i 1997 og oppført i gml stil slik at det passert vedlig fint inn på tunet. Det er en liten hems over del av stabbursbygningen. Taket er tekt med torv. Konstruksjonen er pkt fundamentert. Treverk er stedvis tett net til bakken slik at her må man påregne noe justering for å unngå fukt- råteskader. Natursteinsmur som er tørrmurt på baksiden av bygningen for å utjevne terrengforskjeller. Praktisk bygning som benytte til lagring/bod, men har godt potensiale for annet bruk.



Beskrivelse av Eldhus

Eldhuset er en gammel laftet bygning trolig fra midtre del av 1800 tallet. Oppført på tørrmurt natursteinsmur. Tak tekt med torv. Bygningen ble oppgradert trolig på 1980 tallet og innvendig er vegger kledd med trepanel og det ser ut til at takåser og taket ble renoveret den tid. Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig. Bygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting. Bakre del av bygningen ligger inne på naboeiendom iht situasjonskart på nett.



Beskrivelse av Sørre Stuggu

Gammel laftet bygning trolig fra 17-1800 tallet som ble renoverert på 1980 tallet. Oppført i laftet tømmer hvor det er et vindfang oppført i bindingsverk som ikke er isolert. Tak tekt med torv. Innvedig er hoveddelen avdelt slik at det er et soverom og et oppholdsrom med vedovn hvor det er et stålrør som pipe. Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig. Bygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting. Bakre del av bygningen ligger inne på naboeiendom iht situasjonskart på nett.



Beskrivelse av Aurbu

Aurbu er en gammelt bur for oppbevaring av mat som er oppført i laftet tømmer på tørrmurt natursteinsmur. Bygningen antas å være fra midtre del av 1800 tallet. Oppgradert noe på 1980 tallet og senere benyttet som gjestebu for overnatting. Taket er tekt med torv. Treverk ligger stedvis ned på terreng og justering er påregnelig. Bygningen som er plassert helt innteill gamlebygningen har et meget godt potensiale for gården da den er innredet for overnatting.



Beskrivelse av Løe

Løe beliggende på nedre del av det nedre jordet på gården er en gammel laftet bygning i svært dårlig forfatning. Trolig er bygningen opprinnelig fra midtre del av 1800 tallet. Tak tekt med plater av metall. Omfattende fukt- råteskader og skjevheter. Ingen landbruksmessig verdi, men potensiale om man setter det i stand og evt flytter det til annet sted på gården hvor det evt kan nyttiggjøres på en fornuftig måte.

Beskrivelse av Sommerfjøs

Sommerfjøsset ligger iht opplyst ca 400 m ovenfor tunet og er en gml laftet bygning trolig fra 17-1800 tallet. Taket ble oppgradert for en del år siden og er iht opplyst tekt med plater av metall. Bygningen er ikke besiktiget. Ingen landbruksrettet verdi der den er i dag og det bør vurderes å flytte den slik at den kan benyttes på en fornuftig landbruksmessig måte.



Setertunet beliggende ca 7 km nord for gården er en svært gammel seter som i tidligere tider har vært bebygd med flere andre bygninger utover dagens bebyggelse med 3 bygg. Bilvei helt opp på tunet, men noe dårlig vei siste delen opp. Setertunet ligger meget flott plassert i terrenget og har god solgang og flott utsikt mot fjellområdene. Fulldyrket mark og innmarksbeite ved seter som er egeneid grunn til gården.

Sætertunet har et meget godt potensiale for gården om man ønsker aktiv landbruksrettet drift eller turisme med utleie.



Beskrivelse av Seterhus

Seterhuset er en svært gammel tømmerbygning som er oppført i laftet tømmer hvor det er utført løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov. Trolig er deler av tømmerkonstruksjonen er fra 1600 tallet. Trolig noe oppgradert på 1980 tallet. Bygningen er oppført på tørrmurt natursteinsmur. Tak tekt med torv. Tilbygd inngangsparti i bindingsverk som ikke er isolert. Innvendig er det 2 rom, et oppholdsrom og et soverom. Murt gråsteinspipe, åpen peis og en eldre vedovn. Bygningen har vedlikeholdsbehov, men et meget godt potensiale i forhold til landbruksrettet drift.



Beskrivelse av Fjøs på seter

Fjøset på seteren er oppført i grovt bindingsverk som er kledd med trepanel. Trolig bygd tidlig på 1900 tallet. Fundamentert på naturstein. Innvendig er det tregulv og avdelt med båser for storfe. Tak tekt med plater av metall. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Godt potensiale for landbruksrettet drift om man setter det i stand.



Beskrivelse av uthus på seter

Uthusbygning på seter trolig fra rundt 1900 er oppført i bindingsverk som er kledd med trepanel. Bygningen er innveidg påbegynt noe ombygd, men arbeider ikke fullført. Fundamentert på naturstein. Tak tekt med plater av metall. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Godt potensiale for landbruksrettet bruk for seter om man ønsker mer aktivitet på setre.



Nigard Svare
2680 Vågå
3435-34-1

Side **15** av **19**
22.05.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

Teknisk verdiberegning, bolighus/våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	kr 6 200 000
	Verdireduksjon	41 % kr 2 542 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr 3 658 000
Sum beregnet teknisk verdi		kr 3 658 000

Boligverdi

Byggeår	1650-1992	Rehab. år	1992
Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen			kr 3 500 000

Arealopplysninger

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1. etasje	0	117	0	117	3 soverom, entre, vf, gang, stue og kjøkken	
2. etasje	0	51	0	51	3 soverom og gang	
Kjeller	0	39	8	47	Gang, soverom, bad og wc	Garderobe og bod
Sum	0	207	8	215		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring. Arealer er målt innvendig og tillagt iht veggtykkelse. Arealer av kjeller er i sin helhet medtatt som S-rom grunnet dagens bruk og tilstand. Boligen har en planløsning vanlig for den tid den er oppført.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur av tørrmurt naturstein under eldste delen som er noe spekket. Betong grunnmur for tilbygd del. Støpt gulv på grunn i tilbygget fra 1992. Jordkjeller under opprinnelig del fra 1600 tallet. Opplyst at det er utført noe drenering på oversiden av huset i senere tid da det har kommet vann inn i kjeller under den eldste delen.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade

Opprinnelig del fra 1600 tallet er oppført over 2 plan i laftet tømmer hvor det er inngangsparti i bindingsverk/stolpekonstruksjon som er kledd med trepanel. Ikke isolert konstruksjon. Tilbygget er oppført i laftet tømmer fra 1992 og grunnmur av beong for innredet kjeller. Overflater framstår som løpende vedlikeholdt etter behov, men gamle tømmerkonstruksjoner har normalt noe mer slitasje og vedlikeholdsbehov.

Dører og vinduer

Bygningens dører og vinduer er av variert alder Den eldste delen er det trolig fra 1980 tallet koblede vinduer og enkel adkomstdør. Gamle innvendige dører. Tilbygd del har dører og vinduer med isolerglass som ble montert nye da denne delen ble oppført og sto ferdig i 1992.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med takåser og sperrer som bærende konstruksjon. Taket for den gamle delen er svært gammel skifer, men det ble trolig på 1990 tallet lagt nytt undertak med tekking før de gamle skiferhellene ble lagt tilbake. Tilbygd del har torvtak. Det er ikke montert takrenner, nedløp eller beslag.

Piper og ildsteder

Det er i bygningen 2 elementpiper som begge antas å være fra 1992. Tilbygd del med klebersteinsovn på kjøkken hvor det er glasfelter. Gamle delen av huset har pipe mot yttervegg hvor det er en stor murt klebersteinspeis og en klebersteinsovn på siden.

Oppvarming

Boligen varmes hovedsaklig med strøm og ved i de enkelte ovner/peiser.

Bad og vaskerom

Bolignes våtrom er i tilbygd del fra 1992 hvor det er 2 bad, eget vaskerom og toelattrom. Bad på hovedplan innenfor hovedsoverom er iht opplyst renoverert i 2020. Fliser på gulv og i dujsområde, tømmer og trepanel på vegger. Innredet med dusj, servant og toalett. Bad i kjeller fra 1992 med flislagt gulv, vegger med fliser og trepanel. Innredet med dusj og servant. Eget toalettrom i kjeller ved siden av badet hvor det er toalett og servant. Vaskerom i kjeller som også er teknisk rom hvo det er vaskekum på vegg, bereder og vanninntak med trykktank. Plass til vaskemaskin i dette rom. Se Tilstandsrapport for ytterligere detaljer om våtrom og avvik.

Kjøkken

Kjøkken i tilbygd del fra 1992 hvor det er innrending med malte/folierte plater, profilerte fronter av tre og heltre benkeplate med unntak av plate ved komfyr hvor det er stein/skifer plate. Avtrekk over platetopp.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er løpende oppgradert etter behov hvor det i enkelte rom er overflater fra opprinnelig byggeår. Gulv med skifer, fliser og heltre. Vegger med tømmer og trepanel. Det er 2 innvendige trapper og da en i hvert byggetrinn, men begge trapper antas å være fra 1992. Trapp i gml del er en enkel tretrapp uten rekkverk eller håndløper og her er trolig ikke trapperom/inngangsparti isolert da man kan se rett ut.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Privat vann fra borehull som er felles med en nabo.
Privat avløp etablert ca. 1980 ihht. opplyst

Elektrisk anlegg

Bolien har 2 sikringsskap hvor det er et i gml del med skrusikringer og et i nyere del med automatsikringer. Anlegget er av variert alder og utførelse. Anbefaler kontroll av hele anlegget.

Annet

Se Tilstandsrapport for ytterligere detaljer.
Generelt er den eldste delen noe slitt, men det er utført oppgraderinger etter behov og den bruk det har vært.

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården Belastning vurdert til kr -

Opplysninger, beskrivelse

Det er ingen kjente rettigheter.

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

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

Landbrukseiendom med jord, noe skog og mange bygninger samt egen seter. Almenningsrett som gir rabberterte priser på materialer. Gården er av eier ikke aktivt drevet og dyrket mark er utleid.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer/merknader

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen.

Det er registrert naturtyper, Nasjonale arter, rødlistede arter m.m. på eiendommen. Nordre del av eiendommen ligger i villreinområde.

Gårdens bygninger så er de fleste å anse som kulturminner, SEFRAX registrerte og dette medfører søknadsplikt ved bygningsmessige endringer. Ut fra opplyst så er det bygninger på gården helt tilbake til 1600 tallet. Det er på eiendommen rester etter eldre bebyggelse som også vil kunne være regulert / fredet / vernet. Kontakt kommunen for utfylde informasjon om de enkelte bygninger eller øk lokalhistorikere som kan sitte med mer esakt informasjon.

Gårdens utmark og skog ligger over verneskoggrense som da legger begrensninger på drift.

Samlet vurdering

	Antall (daa)	Verdi pr daa		
Jord og beite	124	4207 kr		520 000
Skog	43	1000 kr		42 900
Uprod. skog/utmark	331	0 kr		-
Jakt og fiske		kr		37 500
Andre verdier/rettigheter		kr		10 000
Driftsbygninger		kr		1 402 200
Boligverdi bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen		kr		3 500 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus		kr		-
Boverditillegg i hht. beliggenhet		kr		-
- Kårrettigheter		kr		-
Eiendommens totale verdi inkl. bolig mm.		kr		5 512 600

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er justert ned til samme nivå som priskontroll utført av Landbrukskontoret Sel og Vågå av 06.06.2025

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig pris i området under hensyn til de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og 9a rundskriv fra Landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-3/2017

Markedsvurdering

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

Gården Nigard Svera er en svært gammel plass med bygninger tilbake fra 1600 tallet. Trolig er plassen enda eldre. Tuent er bebygd med mange gamle laftede bygninger og det er setrtun tilhørende gården inne i fjellet ca 7 km fra tunet. Gården er ikke aktivt drevet med dyrehold på mange år, men er godt egnet for mindre husdyrhold og turistrettet næring da det er mange bygg innredet til opphold og aktiviteter. Ster er noe man absolutt bør vurdere i den sammenheng da det her er et meget godt potensiale i kombinasjon med drift av gården. Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på drift, størrelse, beliggenhet og erfaring fra dagens marked.

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

Kr. 5 500 000

Sted og dato

Takstingeniør



Dokka / 10.06.2025

Morten Lie

Nigard Svare
2680 Vågå
3435-34-1

Side **19** av **19**
22.05.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

Nabolagsprofil

Skogbygdsvegen 299

Offentlig transport

Svare 7 min
Linje 216 0.5 km

Skoler

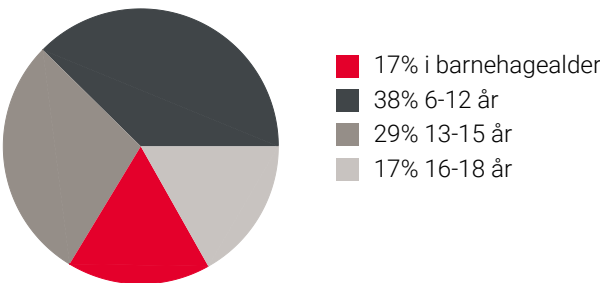
Vågåmo skule (1-7 kl.) 5 min
224 elever, 17 klasser 3.9 km

Vågå ungdomsskule (8-10 kl.) 4 min
140 elever, 8 klasser 3.8 km

Nord-Gudbrandsdal vgs avd. Lom (nedle... 30 min

Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta 31 min

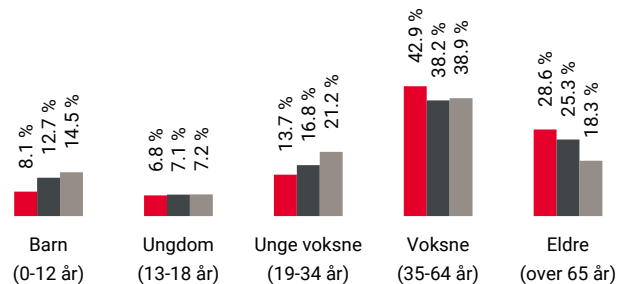
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skårvangen-sk...	161	106
Kommune: Vågå	3 591	1 969
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søre Grindstugu barnehage (1-5 år) 4 min
89 barn 3.5 km

Tytingen Gards- og naturbarnehage (1-5 ... 6 min
33 barn 5.1 km

Lalm barnehage (1-5 år) 16 min
29 barn 17.2 km

Dagligvare

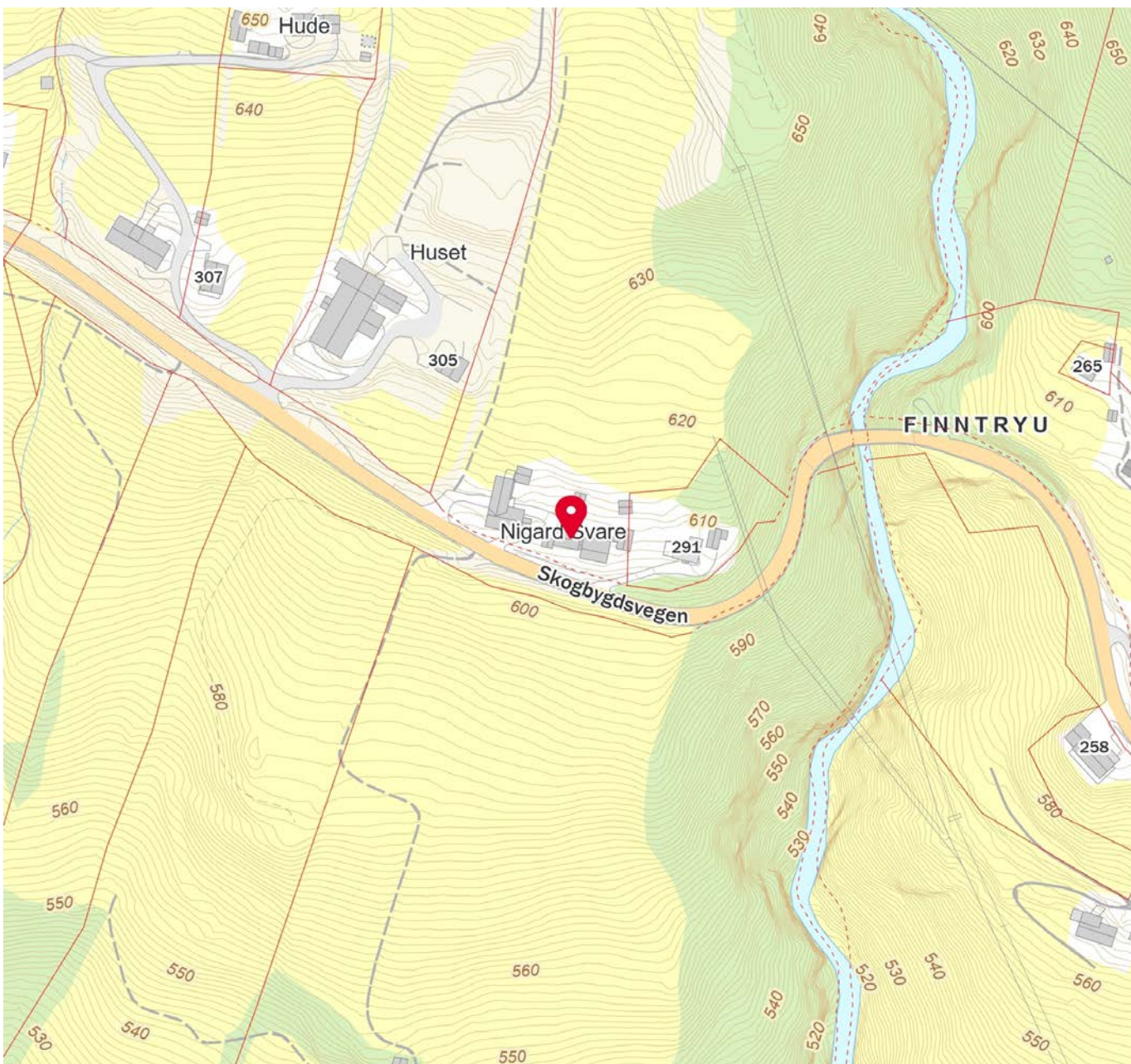
Kiwi Vågå 3 min

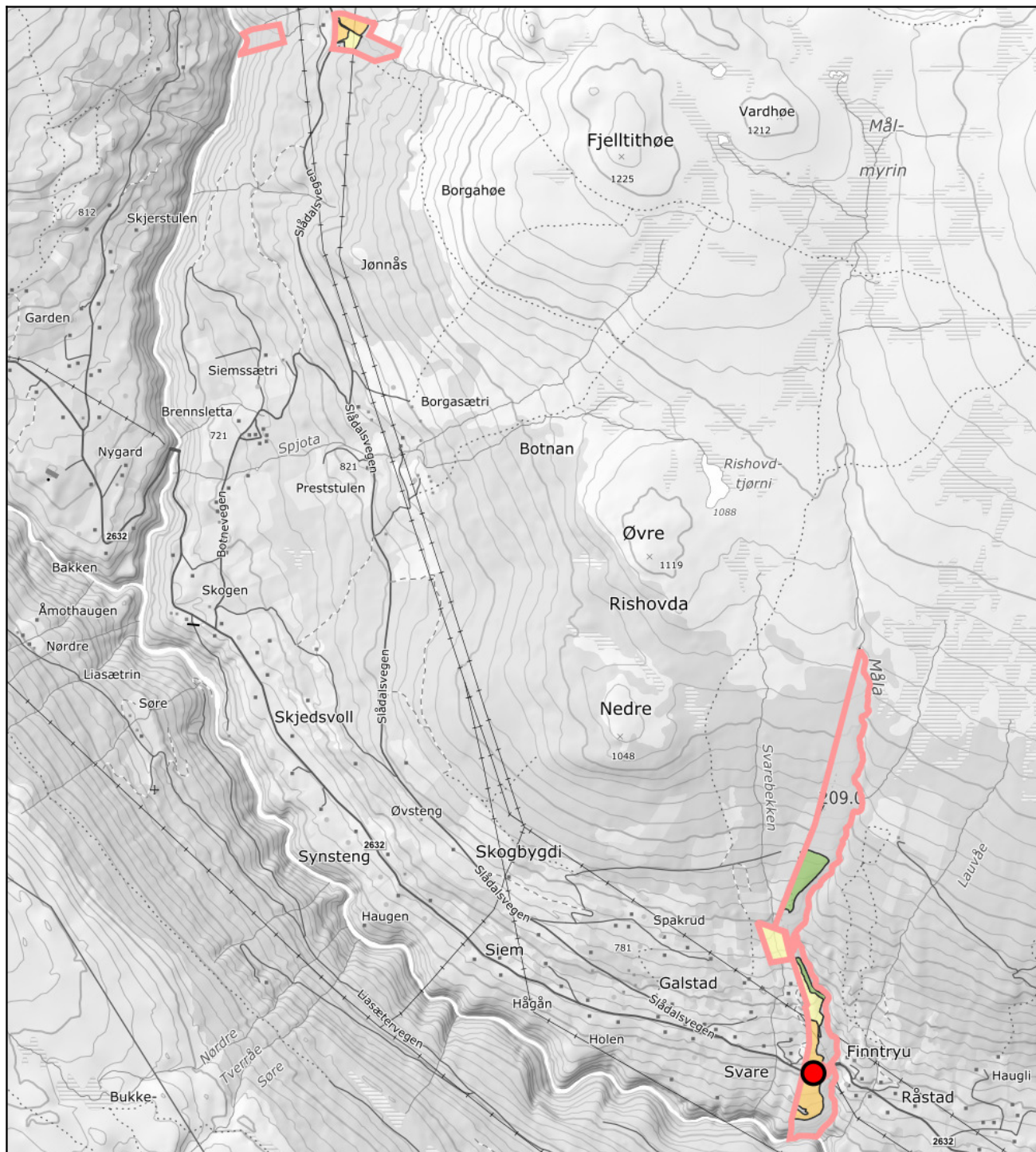
Coop Extra Vågå 3 min
Post i butikk, PostNord 3 km

Sport

Halland stadion 4 min
Fotball, friidrett 3.4 km

Vågåhallen 4 min
Aktivitetshall 3.5 km





0 200 400 600m
Målestokk 1: 30000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 01.06.2025 15:30
Eiendomsdata verifisert: 01.06.2025 15:29

GÅRDSKART 3435-34/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
34/1/0



Markslog (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslog
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

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

AREALTALL (DEKAR)

71.0	
0.0	
54.6	125.6
42.9	42.9
330.6	
5.1	335.7
0.0	0.0
504.2	504.2

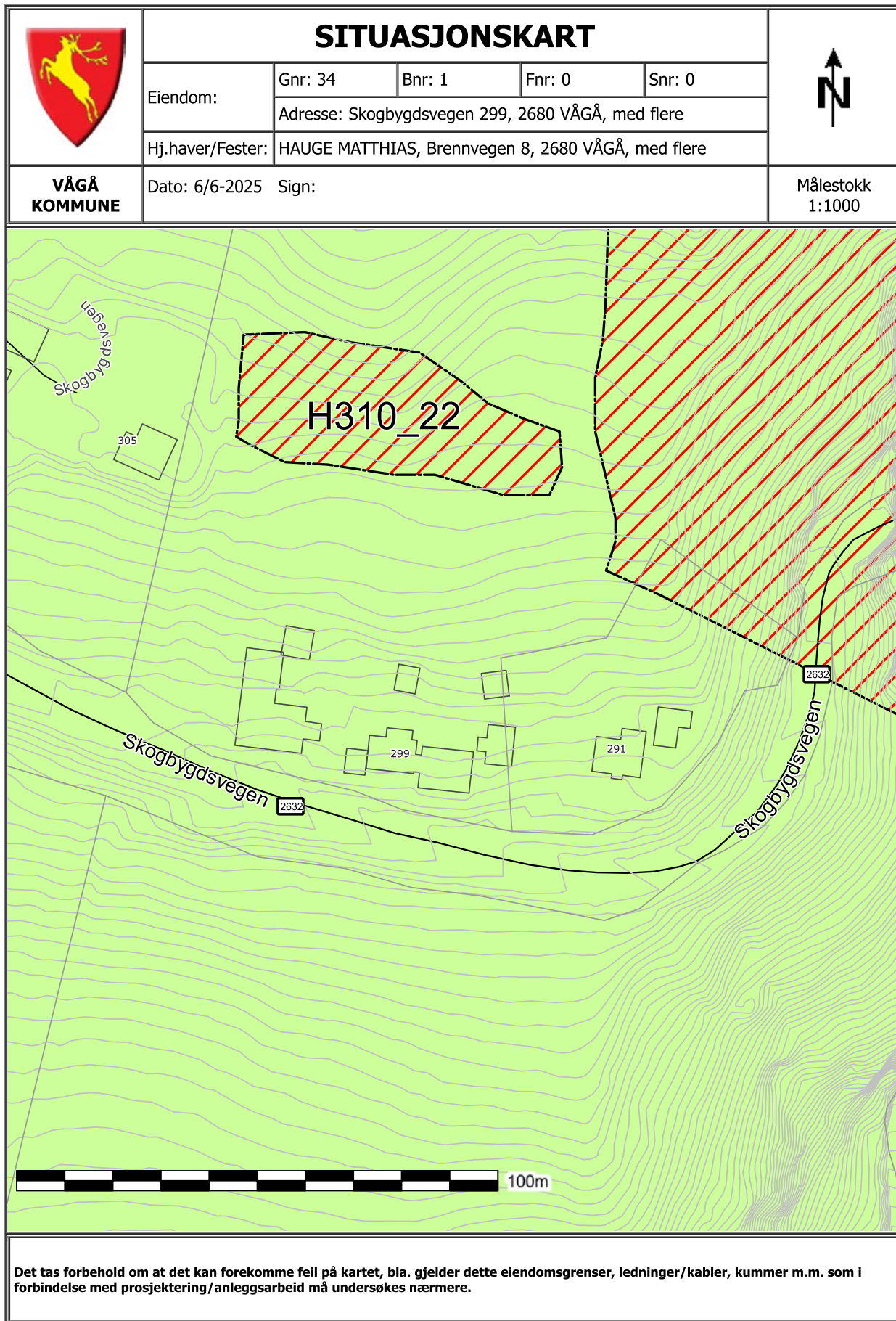
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Ola I Svare

Skogbygda

Etter besiktigelse foretatt den 18/1. 1968 gis herved midlertidig
brukstillatelse av Bolighus på eiendommen

Svare, gr.nr. 34, br.nr. 1

Merknader:

Alt rørapplegg mangler
Elektrisk innstallasjon i kjeller
Badegulv
Utetrapp m/vindfang
Takrenner ikke oppsatt
Isolasjon av yttervegger kjeller
Betonggulv i kjeller
Vinduer og dører i kjeller ikke innpusset
Ventiler i kjeller ikke innsatt
Fuss utvendig grunnmur
4 mm asbestplate+metallplate under/foran kamin.
(Bør gjøres straks)

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ... 20/12. 1968 ...

.... Vågåmo den ... 19/1. 1968

KOMMUNEINGENIØREN

Vågå Bygningsråd,

Vågåmo.

Ad.Sak nr.20/67.

Vi takker for godkjenning. Deres brev av i dag.

Drikkevann. Kobles til gårdens vassledning som passerer husets sydøstre hjørne.

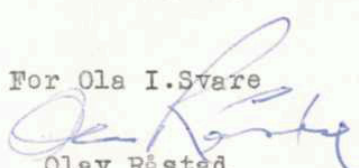
Eloakk. Det blir gravd til, og nedlagte septiklank og synkebrønn i den grove grus som grunnen består av. Disse ting ordnes av Marit Svares brødre.

Adkomst. Huset står like ved gardstunet og skal høre garden til og trenger ingen særskilt adkomst.

Etter dette tillater vi oss å sette i gang arbeidet omgående da huset allerede er plassert av kommuneingeniøren i desember 1966.

Vågåmo, den 10.mai 1967.

For Ola I.Svare


Olav Råstad



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.



Landbrukskontoret for Sel og Vågå

AKTIV GJØVIK LAND TOTEN AS

Postboks 6
2801 GJØVIK

DELEGERT VEDTAK: 29/25

Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 1. ledd

Vår ref
2025/344-2

Deres ref

Saksbehandler
Per-Ivar Weydahl
92 04 14 10

Dato
06.06.2025

34/1 Ingvild Røe og Mathias Hauge - Prisvurdering - Tvangssal av eiendom

Landbrukskontoret for Sel og Vågå har fått i oppdrag frå Aktiv Eiendomsmegling å fastsette høgste konsesjonspris på Nigard Svare, gbnr. 34/1 i Vågå jf. orskurd i Vestre Innlandet Tingrett 08.04.2025.

Konsesjonslovas § 9a:

§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Vi legg Rundskriv M-3/2002 med påfølgjande oppdateringar til grunn for vår utrekning.

For areal skal det nyttast avkastingsverdi. For bygningar med driftsrelevans skal det nyttast nedskrive gjenanskaffingsverdi. For årlege utbetalningar frå jakt, fikse mv. skal nettoavkastning av verdiane kapitaliserast. Gjeldande kapitaliseringsrentefot er 4 %.

Postadresse:

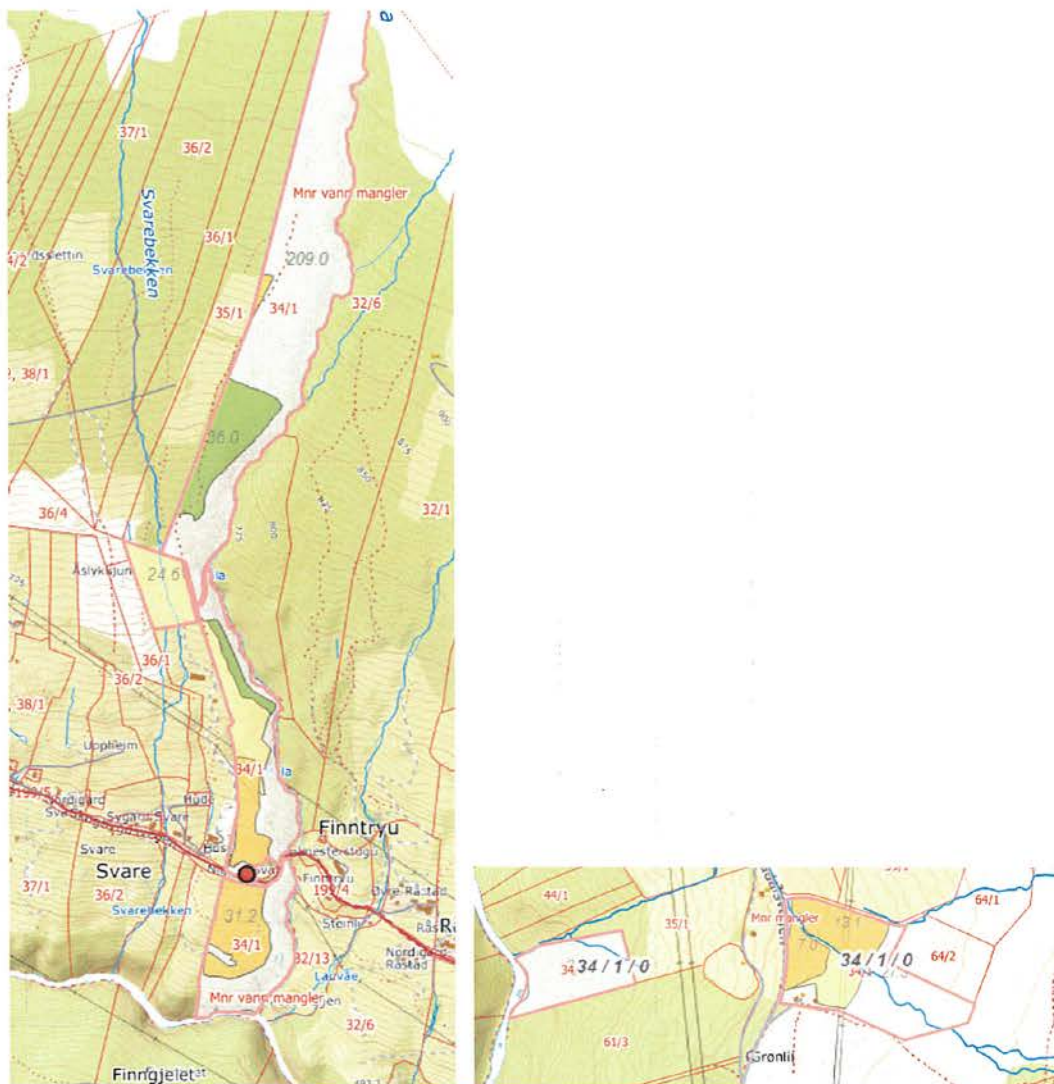
Besøksadresse:
Edvard Storms
veg 2, 2680 Vågå

E-post:

Nettside: www.sel.kommune.no

Telefon: 61 29 36 00

Org.nr: 939 607 706



Hovedeiendom	Grunneiendommer	Fulldyrket	Overflatedyrket	Innmarksbeite	Skogareal	Annet areal	Ikke klassifisert	Total
3435-34/1/0	± 3435-34/1/0	71	0	46.6	42.8	338.5	5	503.9
Sum		71	0	46.6	42.8	338.5	5	503.9

Oversikt over gardstunet og setra med arealopplysningar frå gardskart. Eigedommen ligg ca. 2,5 km nordvest for Vågåmo. Setra ligg på Nordsetrin, ca. 7 km frå driftssenteret.

Arealtype/rettar	Daa	Kr.	Kr
Fulldyrka jord, heime	48	7000/daa	336 000
Fulldyrka jord, på setra	20	4000/daa	80 000
Innmarksbeite, heime	46	2000/daa	92 000
Innmarksbeite på setra	8	1500/daa	12 000
Produktiv skog, middels bonitet	43	1000/daa	43 000
Anna markslag	331		
Verdi av jakt- og fiskerettar		1500/år	37 500
Allmenningsrett			10 000
SUM			610 500

Prisvurdering er gjennomført på grunnlag av verditakst utført av *Lie Bygg og Takst AS med visse justeringar*

Bygningsverdiar utanom våningshus:

Bygningstype	Byggår	Rehab. år	Teknisk nyverdi	Teknisk verdi	Driftsrelevans	Nedskrive gjenanskaffingsverdi
Låve med fjøs og stall	1650-1939		6 500 000	3	4	780 000
Stabbur	1997					121 000
Eldhus	1850	1980				64 000
Søre Stuggu	1902	1980				144 000
Aurbu	1850					64 000
Løe på jordet	1850					
Sommerfjøs	1850					
Seterhus (26 m ²)	1650		680 000	5	6	204 000
Fjøs på seter	1900					15 000
Uthus på seter	1900					10 200
SUM						1 402 200

Ny=10, Verdilaus=0

Våningshus frå 1650 m/tilbygg frå 1992, Totalt 215 m² BRA.

Frå verditakst:

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (AIH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasser balkon (BRA-b)	SUM			
Hovedplan ny del	58			58	11		58
Hovedplan gml del	59			59			59
Kjeller ny del	47			47			47
2 etg gml del	51			51		8	59
SUM	215				11	8	223
SUM BRA	215						

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan ny del	Stue/kjøkken, Entre m. trapp til kjeller, Mellomgang til gml del, Soverom, Bad		
Hovedplan gml del	Stue, Soverom, Soverom 2, Vindfang m trapp til 2 etg		
Kjeller ny del	Trapperom, Gang, Soverom, Garderobe, Bad, Toalettrom, Bod, Vaskerom		
2 etg gml del	Sovesal, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Trapperom		

Det er eit stort bygg, med ein sær gamal hovuddel. Nyverdi på bygg som tilfredsstillar alle krav i TEK har økt monaleg dei siste åra. Nyverdi blir sett til 7 mill kr. Teknisk verdi til 50 % i høve til eit nytt bygg med alle krav til tekniske løysingar mv. som krevst i dag. Teknisk verdi våningshus blir sett til kr. 3 500 000,-

Våningshus m/tilbygg frå 1992, 225 m2	Nyverdi	Verdireduksjon 50 %
	7 000 000	3 500 000

Sum verdi areal, rettar og bygningar for Nigard Svare, avrunda til: kr. 5 500 000,-

I høve til takstrapporten er verdi for våningshus og driftsbygning sett litt høgare.

I takstrapporten har setertunet fått ein sjølvstendig verdi på kr. 900 000,-. Denne verdien er sett i tillegg til verdien av jord og bygningar på setra. I denne verdivurderinga er det berre rekna verdi på jord og bygningar på setra. Viss det hadde vore feire seterstuer ville det vore naturleg å rekne avkastingsverdi på netto leigeinntekter av eit slikt objekt.

Vurdering:

Konsesjon på landbrukseiendommar skal vurderast spesielt i høve til § 9 og i dette tilfellet også § 9a:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

§ 9 a.(priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttas til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttas til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Det betyr at pris er eit av fleire moment det skal leggjast vekt på.

Vedtak:

Med heimel i konsesjonslovas § 9a, blir høgste konsesjonspris for landbrukseigedommen Nigard Svare, gbnr. 34/1 med tilhøyrande seter, sett til **kr. 5 500 000,-**

Vi legg til grunn for vedtaket at den avtala prisen "tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" jf. § 9 a.

*Vedtaket du klage på til **Statsforvaltaren** i Innlandet. Klagefristen er 3 veker rekna fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftleg til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringar som ønskes, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaga i rett tid, bes du gi opp når denne meldinga kom fram.

Med helsing

Per-Ivar Weydahl
Landbrukssjef Sel og Vågå

Dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

For eiendommen:

Adresse:
Skogbygdsvegen 299, 2680 Vågå
gnr. 34, bnr. 1 (Ideell andel 1/1) i Vågå kommune

Oppdragsnummer:
1209250081

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 forpliktelsene 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 inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter 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.

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.



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

aktiv.
Tar deg videre