



aktiv.

Sørskogbygdvegen 1099, 2412 SØRSKOGBYGDA

Gårdsbruk på ca. 1 910 daa som består av skog og jord. Eldre enebolig, låve, fjøs, grisehus, bakstehus og stabbur.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Norodd Moe

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total: 186/186 m²
Tomtstr.: 1910000 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 180, bnr. 7
Gnr. 186, bnr. 1
Gnr. 190, bnr. 17

Oppdragsnr.: 1211240195

Ditt nye hjem?

Velkommen til Sørskogbygdvegen 1099!

Gården Nerjordet har et samlet tomteareal på ca. 1 910 daa og har inntektsgrunnlag med grasproduksjon og skogdrift, i tillegg til jakt og fiske. Landbrukseiendom med beliggenhet i Kynnberget/Sørskogbygda i Elverum kommune, ca. 390 moh. Ca. 5 km til barnehage og barneskole. Ca. 20 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Tunet er bebygd med en koselig enebolig fra ca. 1900, låve, fjøs, grisehus, bakstehus og stabbur. Generelt omfang av vedlikehold, påkostninger og moderniseringer må påregnes grunnet elde og generell slitasje. Dyrket mark ligger nær inntil gårdstunet og er forpaktet bort vederlagsfritt frem til og med 31.12.30.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Plantegning	44
Egenerklæring	99
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA totalt: 186 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 124 m²

2. etasje

BRA-i: 62 m²

Ikke målbare arealer

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1910000 m²

Tomtebeskrivelse

Samlet tomteareal er ca. 1 910 000 m². Gruset innkjøring og oppstillingsplass.

Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær.

Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Gnr. 180, bnr. 7 har et beregnet areal på ca. 147 510,2m².

Gnr. 186, bnr. 1 har et beregnet areal på ca. 617 935 m².

Gnr. 190, bnr. 17 har et beregnet areal på ca. 1 144 554,8m².

Det gjøres oppmerksom på at en mindre del av gnr. 186 bnr. 1 i Svankjølknappveien 232 er under fradeling. Fradelingen er godkjent av kommunen men er foreløpig ikke tinglyst. Denne delen som er under fradeling følger ikke med salget. Det er ca. 7 dekar inklusive 3 gamle bygg på setervoll som fradeles. Verdien totalt for det som fradeles er i følge landbrukstaksten ca. kr. 55.000,-. Kontakt megler for mer info.

Tomtearealet er sammenfallende med opplysninger ved Gårdkart fra NIBIO med 1 915,7 daa.

Tomtearealet består av:

Fulldyrket jord: ca. 35,8 daa

Overflatedyrket jord: ca. 3,6 daa

Innmarksbeite: ca. 6,3 daa

Skog av høg bonitet: ca. 132 daa

Skog av middels bonitet: ca. 259 daa

Skog av lav bonitet: ca. 364 daa

Uproduktiv skog: ca. 192 daa

Myr: ca. 880 daa

Bebyggd, samt, vann, bre: ca. 21,4 daa

Ikke klassifisert: ca. 21,6 daa

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

Jord og beite:

Dyrket areal ligger i slakt skrånende landskap ved bygninger. Arealer med grasproduksjon. Beregningsgrunnlag med grasproduksjon på overflatedyrket eller fulldyrket areal for eget bruk eller salg. Ingen opplysninger om drenering ved dyrket mark eller uttrekk til bekker/grøfter. Ingen opplysninger om leide arealer.

Jordmonnet antas bestå av siltige jordmasser, eldre elv- og flomavsetninger. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon. Beregningsgrunnlag med produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 2 slåtter pr år. Salgsverdi med kr 300,- pr rundball kan legges til grunn. Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting. Slått ved den dyrkede marken utføres idag vederlagsfritt av en nabo til eiendommen - ingen løpende avtaler. For avkastning pr daa er tatt utgangspunkt i middels leiepriser for grasproduksjon og kulturbeite.

Skog / utmark:

Skogbruksplan fra Mjøsen Skog foreligger. Her angis at ca 73% av skogarealet ligger i bonitet G11 eller lavere. Opplysninger ved skogbruksplan om uegnet skogbruksareal, myr eller veier/plasser. Samlet areal produktiv skog med 755 daa, noe avvik fra

Gårdkart som angir 926,4 daa produktiv skog. For taksten er valgt å la Skogbruksplan fra 2018 å være veiledende vedr vurderingen av skogbruket for boniteter, hogstfordelinger og produksjonsevne samt produktivt skogareal. Opplysninger om avvirkning etter utarbeidet skogplan fra januar 2023, avvirkning samlet med ca 812 m3. Med den angitte tilveksten 239 m3 pr år er den samlede tilveksten i perioden 2018 til 2023 større enn avvirkningen i 2023. Skogbruksplan fra Mjøsen Skog. Utarbeidet skogbruksplan datert 01.02.2019.

I februar 2023 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer 534 kr/m3. Tømmerprisene varierer svært mye og det må antas noe nedgang samt varierende priser fremover. For denne taksten er valgt tømmerpris med kr 480 pr m3. Driftsoverskudd beregnet fra tømmerpris kr 480 pr m3. Avsetning med 10% til skogavgift og kr 110 pr m3 i produksjonsutgifter. Medtatt kr 10 pr daa i faste kostnader (adm/regnskap). Årlig avkastning med produksjonsevne pr daa gir da et driftsoverskudd med 310 kr/m3 ved avvirkning. Opplyst produksjonsevne med 0,32 m3/daa basert på total produksjon med 242 m3 (242/755). Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis 180 m3 (0,24 m3/daa), angitt som prognosetall for optimal skogkultur. Fra skogbruksplan pkt 1.4 (side 3): Alle oppgitte tall for kubikkmasse er uten bark, men inkluderer volumet av topp, avfall og eventuell råte. For å finne salgsvolum, må det som regel trekkes fra 10 % for topp og avfall. For årlig avkastning er hogstkvantum ved normalt omløp lagt til grunn. Ingen opplysninger om inntektstående beløp på skogfondskonto.

Jakt og fiske:

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

Antatt arealgrunnlag 3800 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 1915 daa dermed fellingsrett på ca 0,5 elg. Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 60,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 4.200,-. I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl. Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa. Samlet årlig verditilskudd for denne eiendommen medtatt med kr 4.800,- (ca kr 2,5 pr daa).

Beliggenhet

Bruksnavn for hovedbølet er Nerjordet. Landbrukseiendom med beliggenhet i Kynnberget/Sørskogbygda i Elverum kommune, ca. 390 moh. Ca. 5 km til barnehage og barneskole. Ca. 20 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

Bebyggelsen ligger langs Sørskogbygdvegen som er en asfaltert fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Inntektsgrunnlag på eiendommen med grasproduksjon og skogdrift. I tillegg inntektsgrunnlag fra jakt og fiske. Dyrket mark ligger nær inntil gårdstunet.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: ca. 1900.

Grunnmurer i sparesteinsbetong. Vegger innvendig i kjeller delvis pusset og delvis malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Antatt byggegrop uten etablert drenssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje består av betong og stubbloftkonstruksjon. Etasjeskille mot 2.etasje med trebjelkelag. Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Tak takket med takplater. Malte vindskier og isbord med metallbeslag. Renner og nedløpsrør av metall.

Låve - Byggeår: ca. 1900.

Låve, opplyst bygning fra ca. 1900. Låvebygg i 2 etasjer med kjørebri og diverse lagerrom. Bygning med omfattende skader. Bygningen anses uten verdi.

Fjøs - Byggeår: ca. 1920.

Fjøs. Bygning med gjødselkjeller og 2 etasjer. Bygning fra ca. 1920. Grunnmurer i betong og granitt. Støpt etasjeskille over kjeller og trebjelkelag mot 2.etasje. Yttervegger samt en innervegg rundt fjøs i betong og forblendet med granitt på begge sider. Yttervegger for øvrig med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ukjent vedr isolering. Enkle dører i treverk, enkle vinduer. Uten port til gjødselkjeller. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, tekking fra 2005. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet.

Grisehus - Byggeår: ca. 1920.

Grisehus. Bygning med gjødselkjeller og 1.etasje samt loftsrom. Bygning fra ca. 1920. Grunnmurer i betong og granitt. Støpt etasjeskille over kjeller. Yttervegger i betong og forblendet med granitt på begge sider. Yttervegger gavlsviser med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ukjent vedr isolering. Enkle dører i treverk, enkle vinduer. Uten port til gjødselkjeller. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, tekking fra 2005. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Opplyst om råteskader ved overbygg. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet.

Bakstehus - Byggeår: ca. 1900.

Baksthus. Bygning med 1.etasje. Inneholder 3 rom. Byggeår ca 1900, tak fra ca 2005. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i laft og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig med tregulv. Enkle tredører. Saltak med metallplater. Bygning med vedlikeholdsbehov.

Stabbur - Byggeår: ca. 1850.

Bygning med grunnplan ca 20 m² BTA i 2 etasjer. Byggeår antas til ca 1850. Inneholder lagringsrom. Overbygget inngangsparti. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i laftetømmer. Etasjeskillere og stubbeloft med uisolerte trebjelkelag. Tregulv. Bratt tretrapp mellom etasjer. Saltak med steintekking. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Yttertakskonstruksjon med mosevekst og betydelige svanker, anses å måtte skiftes ut i sin helhet.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS, samt verditakst for landbrukseieendom utført av Byggtakst Elverum AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG) for enebolig.

For eneboligen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Grunnmur og fundament: På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskaling av puss på grunnmur. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det registreres delvis utvasking av masser under grunnen/fundament.

- * Yttervegger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. TG 2 er satt pga. aldrende/slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/utskifinger. Det er stedvis benyttet klosser som musesperre mot kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er flere steder ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

- * Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er bulker i takplater. Det er registrert forhøyede fuktverdier i himling i 1.etasje samt visuelle tegn på at taket ikke er tett. Det er utført lokale tiltak på tekkingen, men omfang og varighet av disse tiltakene er ukjent, og det kan ikke bekreftes at lekkasjen er utbedret.

- * Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkebeslag med to kummer og 1-greps blandebatteri. Plate i benkerygg. Frittstående komfyr. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- * Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

- * Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

- * Ventilasjon: Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten

for åpning av vindu. Det er manglende tilluftsspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Øvrig - Radon: Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

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

* Drenering: Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser svikt i dreneringen. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Nedløpsrør er stedvis ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. For videre omtale, se "rom under terreng."

* Kryp kjeller: Kryp kjelleren i peisestue har ingen adkomst. Kryp kjelleren er kun vurdert fra luke i stue i 1. etasje. Det bør etableres adkomst slik at hele kryp kjelleren kan inspiseres. Det registreres aktiviteter fra mus. Det registreres løse asfaltplater ved etasjeskille. Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypmettet. Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres svartesopp/muggsopp i overflater. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i kryp kjelleren er delvis løsnet. Det registreres skader i kryp kjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i kryp kjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

* Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres fuktskjolder og muggsopp på overflater. Innvendig avflassing av puss og maling registreres. Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Fritt vann registrert på gulv flere steder i kjeller.

* Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres flere knuste glass ved eldre vinduer. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Kittfals(er) (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vinduer lot seg ikke åpne eller er festet forsvarlig. Det er ufullstendig beslag under vinduer. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det

registreres råteskader i enkelte vinduskarmer. Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Taktekkningen har vært utett og det har medført til skader på loft. Følgeskader må utbedres.

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres sprekk i drenerør ført ned i terreng. Utbedring av skader må påregnes.

* Takkonstruksjon: Det registreres stedvis råteskader ved mønekryss, vindskier og bordet undertak. Undertaket av papp er defekt og har åpninger/skader som medfører at det ikke er tett. Dette øker risikoen for vanninntrenging i takkonstruksjonen og kan føre til fuktskader og råte. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

* Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres stedvis knirk. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 30 mm i gang i 1.etasje. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25 mm på soverom i 2.etasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Boligen er besiktiget møblert. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Ildsted/skorstein: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det registreres sprekker/riss i pipa flere steder. Det er ikke etablert regnskjerm på pipe over tak. Opplyst at spjeld ved åpen peis er defekt. Sotluke lot seg ikke åpne. Det registreres sotvann under sotluke i kjeller. Pipa er en eldre natursteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at natursteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

* Kjøkken - Avtrekk: Det er ikke avtrekk over stekesonen.

* Trapp: Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen. Det registreres fuktskjolder i deler av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) ved kjellertrapp. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler i trappen mellom 1. og 2.etasje (over 10 cm). Det mangler håndløper på vegg. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Meget lavt ved ganglinjer.

* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Synlig kondens på rør. Det registreres irr/rust på kraner og koblinger. Det registreres vanddrypp fra vannrør i kjeller. Vannpumpe i kjeller med lekkasje. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et betydelig trykkfall. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Vann fremstår som noe brunt

og grumsete. Vannkvaliteten anbefales testet.

* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er misfarging/termiske skader på komponenter som indikerer varmgang. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

* Våtrom: Overflater med gulvbelegg, vegger med baderomsplater og himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Vegghengt servant med blandebatteri, gulvstående toalett og badekar. Sluk i gulv. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom. Ingen forhøyede verdier ble målt. Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

* Øvrig - Innvendige overflater: Himlinger i 2.etasje er skadet og skjolder på gulv etter taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret. Det registreres svelleskader i himling på soverom i 1.etasje, det måles forhøyede verdier i himling. Det registreres slitasje på overflater som følge av alder og slitasje. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Det registreres muselort på gulv i gang. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Det gjøres oppmerksom om SEFRAK-registrering ved våningshus og 3 landbruksbygninger ved hovedbølet (180/7) samt seterhus og uthus ved Svankjølknappvegen 232 (186/1). SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og

interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue, stue/kjøkken, soverom og baderom.

2. etasje: Gang og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, teknisk rom og lagerrom (kjeller har ikke målbart areal pga takhøyde under 190cm).

Eiendommen er også bebygd med låve, fjøs, grisehus, bakstehus og stabbur.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i flg. radonkart.

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at dyrket jord på ca. 36 daa er forpaktet bort til Svein Erik Lilleeng i 10 år regnet fra 01.01.2021 til og med 31.12.2030. Forpaktningssavgiften er kr. 0,- per år.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 13.10.1993, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år og kontroll kunne ha vært forventet i 2013.

Feiing ble utført siste gang den 13.12.2023. Tilsyn ble sist gang utført i 13.12.2023.

Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved:

- Vedovn kjøkken 1. etasje: Liten sprekk i siden på ildstedet.
- Åpen peis stue 1. etasje: Defekt spjeld.

- Vedovn stue 1. etasje: Ildstedet mangler godkjent brannmur.
- Vedovn stue 1. etasje: Plate på gulv foran ildsted er for kort.
- Andre forhold: Pulverapparat over 10 år.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved.

Energikarakter / Energifarge

G / Rød

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

Kommunale avgifter

Kr 3 680

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr ,- for 2024.

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

* Eiendomsskatt: Kr. 2 608,-

* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 072,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er) og faktureres av SØIR (det er per dags dato ingen renovasjon på eiendommen). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 180, bruksnummer 7 i Elverum kommune. Gårdsnummer 186, bruksnummer 1 i Elverum kommune. Gårdsnummer 190, bruksnummer 17 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over eller kjennskap til privat avløpsanlegg eller vanntilkobling.

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp. Opplyst privat vann via naboeiendom, ukjent vedr vannkilde, vannkvalitet og evt tinglyst vannrett. Opplyst noe dårlig vanntrykk (falltrykk). Antatt privat avløp med sedimenteringsanlegg og spredegrøfter evt synkekum. Ingen opplysninger om siste tømning av kloakk.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar konsesjon

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

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

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt

areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

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

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Det er ikke mottatt fraskrivelse av odels- og løsningsrett fra eventuelle odelsberettigede. Til sikkerhet for kjøpers tap som følge av et eventuelt odelssøksmål (må reises innen 6 måneder fra tinglysing), vil et beløp tilsvarende 30% av kjøpesummen bli sperret på meglerforetakets klientkonto (kan fravikes ved avtale). Hvis odelssøksmål ikke blir reist innen fristen, vil sperret beløp bli utbetalt til selger, uten nærmere godkjenning fra kjøper.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter.

Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger:

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

81 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris inkl. omkostninger)

3 287 000 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 800 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,-), markeds pakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

03.06.2024



Velkommen til Sørskogbygdsvegen 1099!



Gården Nerjordet har et samlet tomteareal på ca. 1 910 daa og har inntektsgrunnlag med grasproduksjon og skogdrift, i tillegg til jakt og fiske.



Bebyggelsen ligger langs Sørskogbygdvegen som er en asfaltert fylkesvei.



Sjarmerende enebolig fra ca. 1900 over to plan med kjeller.



Boligen ble malt utvendig i 2019, har takteking fra 1995 og vinduer fra 1995 og 2022.



Svært hyggelig inngangsparti med en koselig vinterhage.



Fra vinterhagen kommer du inn i gang/trapperom med videre adkomst til begge stuene og 2. etasje.





I stuen er det en murt åpen peis og en eldre vedovn.



Plass til spisestue.



Den andre stuen er også en lys og hyggelig stue med lakkerte tregulv og malt panel på veggene.





Stuen har flere vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp.



Stuen er romslig med god plass til flere ulike soner og sittegrupper.



Også i denne stuen er det en koselig åpen peis som bidrar til ekstra hygge.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



Eldre enkelt malt trekjøkken antatt fra ca. 1960. Stålbenk med oppvaskkummer.



Det er også en eldre Jøtul-vedovn på kjøkkenet.



Stort, lyst og koselig soverom i 1. etasje.



Soverommet har tregulv, panel på veggene malt i en nydelig grønnfarge og vindusflater mot to himmelretninger.



Eldre baderom fra ca. 1960. Også på baderommet er det to vindusflater som slipper inn deilig dagslys.



Baderommet har belegg på gulv og vegger med Respatex våtromsplater på veggene.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til 2 soverom.



Lys og sjarmerende stue med lakkerte tregulv og panel på veggene malt i en dus rosafarge.



I gang/trapperom er det plass til en lese krok eller kontor plass.



Soverom 2 er et stort rom som kan deles av i ulike soner.



Soverommet har lakkerte tregulv, malt panel på veggene og en sjarmerende eldre vedovn.



Soverommet er også utstyrt med en vegghengt servant med speil over.



Soverom 3 er også utstyrt med en eldre vedovn og vegghengt servant.



Et koselig soverom med tregulv og malte tømmervegger.



Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær. Eiendommen har gode lys- og solforhold.



Grisehus fra ca. 1920 med gjødselkjeller og 1.etasje samt loftsrom. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet og har vedlikeholdsbehov.



Fjøs fra ca. 1920 med gjødselkjeller og 2 etasjer. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet og har vedlikeholdsbehov.



Eiendommen er også bebygd med en låve fra ca. 1900 med omfattende skader. Bygningen anses uten verdi.



Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger.



Eiendommen er også bebygd med et stabbur fra ca. 1850 ved innkjørselen.

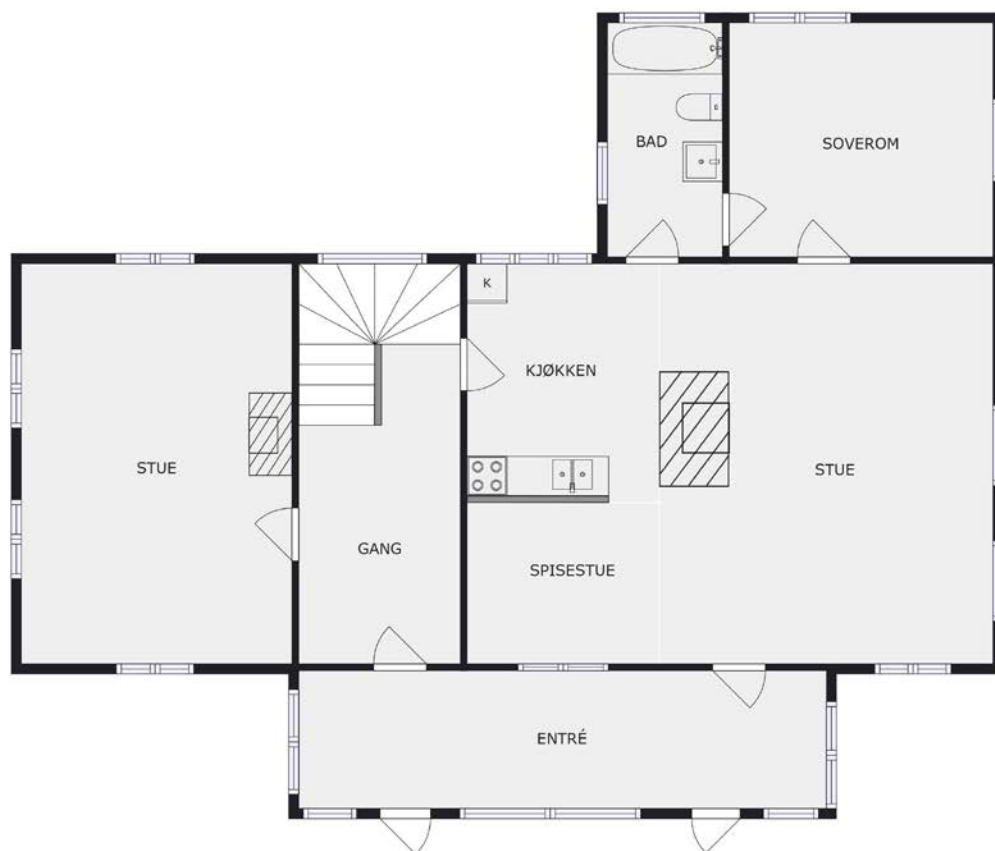


Landbrukseiendom med beliggenhet i Kynnberget/Sørskogbygda i Elverum kommune, ca. 390 moh.



Ca. 5 km til barnehage og barneskole. Ca. 20 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom



Sørskogbygdivegen 1099

2412 SØRSKOGBYGDA

Gnr. 180 Bnr. 7

Elverum kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 4 500 000



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

Oppdragsnr. 585 792
Befaringsdato 20.06.2023
Rapportdato 04.06.2024

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

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Sørskogbygdvegen 1099	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2412 SØRSKOGBYGDA	1	Elverum	180	7	
Verdisettingsformål	Salg	2	Elverum	186	1	
Type eiendom	Landbrukseiendom med jord- og skogbruk.	3	Elverum	190	17	
Rekvirent	Ragnar Moe					
Hjemmelshaver(e)	Norodd Moe (død)					
Befaringsdato						
Tilstede/opplysninger gitt av	Ragnar Moe og Harald Moe Røgeberg					

Premisser og forutsetninger

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

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

Taksten er utført som en visuell besiktigelse sammen med rekvirent.

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

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

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

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

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

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

Arealer ved alle bygninger er ikke fullstendig kontrollert eller oppmålt. Angitte arealer dels hentet fra tidligere takstrapport.

Opplyst om SEFRAK-registrering ved våningshus og 3 landbruksbygninger ved hovedbølet (180/7) samt seterhus og uthus ved Svankjølnappvegen 232 (186/1). Ingen opplysninger om vernebygninger eller kulturminner. Ingen opplysninger om vernskog. Ved skogplan angitt at 187 daa med produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.

Ved kartsider fra NGU angitt at deler av skogteig ved eiendommen 186/1 ligger i område med svært høy radonaktivitet For øvrig lav til moderat radonaktivitet.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Fremlagt verddivurdering av eiendommen fra 2000 samt skogplan fra 2018 (Mjøsen Skog) og opplysninger om virkesavregning for januar 2023 (Glommen Mjøsen Skog SA).

Ingen opplysninger om forsikring av bygninger. Våningshuset antas fullverdiforsikret.

Andre merknader

Innhentet Gårdskart fra NIBIO. Evt avvik fra Gårdskart og dagens situasjon er ikke undersøkt. Kommentert avvik mellom Gårdskart og skogplan fra Mjøsen Skog. Tilsammen 5 teiger.

Samlet areal angitt ved Elverum kommunes kartsider til 1915680,2 m2. Henholdsvis med 147510,2 m2 ved eiendommen 180/7, areal med 623615,2 m2 ved eiendommen 186/1 og 1144554,8 m2 ved eiendommen 190/17. Areal angitt ved Gårdskart med 1915,7 daa som er tilnærmet likt opplysninger ved Elverum kommunes kartsider.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 35,8 fulldyrket jord, 3,6 daa overflatedyrket jord, 6,3 daa innmarksbeite, 125,2 daa skog med høy bonitet, 438,6 daa skog med middels bonitet, 362,6 daa skog med lav bonitet, 334,6 daa uproduktiv skog, 585,9 daa myr uten skog, 0,6 daa med jorddekt fastmark, 1,1 daa med grunnlendt (skrin) fastmark og 21,4 daa øvrig areal med veier/plasser, vann, bebyggelse etc. Samlet ca 1915,7 daa.

Skogbruksplan utarbeidet av Mjøsen Skog fra 2018 foreligger. Avvikende arealopplysninger fra Gårdskart hvor produktivt skogareal er nedskalert fra 942 daa til 755 daa grunnet skog som skal stå urørt eller ikke er drivverdig økonomisk. Ut fra opplysninger er denne nedskaleringen i hovedsak tilknyttet skog med middels bonitet. I tillegg er det noe avvikende arealer mot Gårdskart tilknyttet uproduktiv skog og myr uten skog. Samlet areal ved skogbruksplan er angitt til 1917 daa.

For taksten er valgt å la Skogbruksplan fra 2018 å være veiledende vedr vurderingen av skogbruket for boniteter, hogstfordelinger og produksjonsevne samt produktivt skogareal.

Fremlagt opplysninger om avvirkning etter utarbeidet skogplan fra januar 2023 (Glommen Mjøsen Skog SA).

Ukjent vedr evt tinglyste veiretter for egen og andre eiendommer.

Eiendomsopplysninger

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

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt ved salg.

Opplyst at eiendommen er underlagt odel. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen.

Ingen kjente pålegg fra el-tilsyn, feier eller brannvesen.

Eiendommen ligger i LNF-område.

Opplyst om SEFRAX-registrering ved våningshus og 3 landbruksbygninger ved hovedbølet (180/7) samt seterhus og uthus ved Svankjølknappvegen 232 (186/1). Ingen opplysninger om vernede bygninger eller kulturminner. Ingen opplysninger om vernskog. Ved skogplan angitt at 187 daa med produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp.

Opplyst privat vann via naboeiendom, ukjent vedr vannkilde, vannkvalitet og evt tinglyst vannrett. Opplyst noe dårlig vanntrykk (falltrykk).

Antatt privat avløp med sedimenteringsanlegg og spredegrøfter evt synkekum. Ingen opplysninger om siste tømning av kloakk.

Merknader

Veistandarden anses som normalt gode frem til tunområde samt frem til dyrket mark og beiteområder.

Antatt at arrondering og grøftetilstand er normalt god.

Bekkeleie langs østgrensen samt tvers over tomteparsellen ved hovedbøle (180/7).

Tilstand ved privat vann- og avløpsanlegg bør kontrolleres av fagmann.

Beliggenhet

Landbrukseiendom med beliggenhet i Kynnberget/Sørskogbygda i Elverum kommune, ca 390 m over havet. Ca 20 km til kommunesenteret Elverum. Ca 5 km til sentrum i Sørskogbygda med dagligvare og post. Ca 5 km til skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs Sørskogbygdivegen som er en asfaltert fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med grasproduksjon og skogdrift.

I tillegg inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	35,8 daa	
Overflatedyrket jord	3,6 daa	
Innmarksbeite	6,3 daa	45,7 daa
Skog av særs høy bonitet	0,0 daa	
Skog av høy bonitet	132,0 daa	
Skog av middel bonitet	259,0 daa	
Skog av lav bonitet	364,0 daa	755,0 daa
Uproduktiv skog	192,0 daa	
Myr	880,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	1 072,0 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	21,4 daa	
Ikke klassifisert	21,6 daa	43,0 daa
Sum		1 915,7 daa

Opplysningskilder, merknader

Ingen opplysninger fra jordregisteret fra landbrukskontoret.

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 35,8 fulldyrket jord, 3,6 daa overflatedyrket jord, 6,3 daa innmarksbeite, 125,2 daa skog med høy bonitet, 438,6 daa skog med middels bonitet, 362,6 daa skog med lav bonitet, 334,6 daa uproduktiv skog, 585,9 daa myr uten skog, 0,6 daa med jorddekt fastmark, 1,1 daa med grunnlendt (skrinn) fastmark og 21,4 daa øvrig areal med veier/plasser, vann, bebyggelse etc. Samlet ca 1915,7 daa.

Skogbruksplan utarbeidet av Mjøsen Skog fra 2018 foreligger. Avvikende arealopplysninger fra Gårdskart hvor produktivt skogareal er nedskalert fra 942 daa til 755 daa grunnet skog som skal stå urørt eller ikke er drivverdig økonomisk. Ut fra opplysninger er denne nedskaleringen i hovedsak tilknyttet skog med middels bonitet. I tillegg er det noe avvikende arealer mot Gårdskart tilknyttet uproduktiv skog og myr uten skog. Samlet areal ved skogbruksplan er angitt til 1917 daa.

For taksten er valgt å la Skogbruksplan fra 2018 å være veiledende vedr vurderingen av skogbruket for boniteter, hogstfordelinger og produksjonsevne samt produktivt skogareal.

Fremlagt opplysninger om avvirkning etter utarbeidet skogplan fra januar 2023 (Glommen Mjøsen Skog SA).

Oversikten ovenfor er justert for å tilnærme seg arealene ved skogbruksplanen fra Mjøsen skog.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket areal	35,8 daa	Nei	250	Kr. 250	Kr. 8 950
Overflatedyrket jord	3,6 daa	Nei	250	Kr. 75	Kr. 270
Innmarksbeite	6,3 daa	Nei	250	Kr. 75	Kr. 472
Sum jordbruksareal	46 daa				Kr. 9 692
Jordbruksareal (daa)	46 daa			Verdi	Kr. 242 300

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

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

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

Dyrket areal ligger i slakt skrånende landskap ved bygninger. Arealer med grasproduksjon.

Beregningsgrunnlag med grasproduksjon på overflatedyrket eller fulldyrket areal for eget bruk eller salg.

Ingen opplysninger om drenering ved dyrket mark eller uttrekk til bekker/grøfter.

Ingen opplysninger om leide arealer.

Kommentarer

Jordmonnet antas bestå av siltige jordmasser, eldre elv- og flomavsetninger. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon.

Beregningsgrunnlag med produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 2 slåtter pr år. Salgsverdi med kr 300,- pr rundball kan legges til grunn.

Verditakst for landbrukseiendom

Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting.
Slått ved den dyrkede marken utføres idag vederlagsfritt av en nabo til eiendommen - ingen løpende avtaler.

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

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		1072 daa	Verdi pr. daa	Kr. 750	Sum verdi	Kr. 804 000
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	35 daa	178 daa	105 daa	437 daa	755 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 86	Total skogverdi			Kr. 1 623 250
Total verdi skog / utmark					Kr. 2 427 250	
Stående skog	Gran m³ u.b.	5054				
	Furu m³ u.b.	4356				
	Lauv m³ u.b.	328				
	Tilvekst m³ u.b.	239	Årstall for skogtaksten			2018
	Prod. evne m³ u.b.	242	Innestående skogfondkonto, pr.			Kr. 0

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M -1/2010.

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

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogbruksplan fra Mjøsen Skog foreligger. Her angis at ca 73% av skogarealet ligger i bonitet G11 eller lavere. Opplysninger ved skogbruksplan om uegnet skogbruksareal, myr eller veier/plasser. Samlet areal produktiv skog med 755 daa, noe avvik fra Gårdkart som angir 926,4 daa produktiv skog.

For taksten er valgt å la Skogbruksplan fra 2018 å være veiledende vedr vurderingen av skogbruket for boniteter, hogstfordelinger og produksjonsevne samt produktivt skogareal.

Opplysninger om avvirkning etter utarbeidet skogplan fra januar 2023, avvirkning samlet med ca 812 m3. Med den angitte tilveksten 239 m3 pr år er den samlede tilveksten i perioden 2018 til 2023 større enn avvirkningen i 2023.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Skogbruksplan fra Mjøsen Skog. Utarbeidet skogbruksplan datert 01.02.2019.

Kommentarer

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

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

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

Opplyst produksjonsevne med 0,32 m3/daa basert på total produksjon med 242 m3 (242/755). Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis 180 m3 (0,24 m3/daa), angitt som prognosetall for optimal skogkultur. Fra skogbruksplan pkt 1.4 (side 3): *Alle oppgitte tall for kubikkmasse er uten bark, men inkluderer volumet av topp, avfall og eventuell råte. For å finne salgsvolum, må det som regel trekkes fra 10 % for topp og avfall.*

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

Ingen opplysninger om innestående beløp på skogfondkonto.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 4 800	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 120 000
-------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2010.

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

Verditakst for landbrukseiendom

Opplysningskilder, beskrivelse

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

Kommentarer

Antatt arealgrunnlag 3800 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 1915 daa dermed fellingsrett på ca 0,5 elg.
Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 60,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 4.200,-.
I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl.
Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa. Samlet årlig verditilskudd for denne eiendommen medtatt med kr 4.800,- (ca kr 2,5 pr daa).

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve	180/7	1900		150	Kr. 1 800 000	0	0	Kr. 0
Fjøs	180/7	1920		100	Kr. 1 200 000	3	1	Kr. 36 000
Grisehus	180/7	1920		50	Kr. 600 000	3	1	Kr. 18 000
Baksthus	180/7	1900		50	Kr. 400 000	3	1	Kr. 12 000
Stabbur	180/7	1850		27	Kr. 300 000	3	1	Kr. 9 000
Seterstue (Svankjølknappvegen 232)	186/1	ukjent		75	Kr. 750 000	3	1	Kr. 22 500
Seterhus, låve (Svankjølknappvegen 232)	186/1	ukjent		45	Kr. 500 000	2	1	Kr. 10 000
Seterhus, låve (Svankjølknappvegen 232)	186/1	ukjent		35	Kr. 350 000	2	1	Kr. 7 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 114 500

Beskrivelse av Låve

Låve, opplyst bygning fra ca 1900. Låvebygg i 2 etasjer med kjørebro og diverse lagerrom. Bygning med omfattende skader. Bygningen anses uten verdi.



Beskrivelse av Fjøs

Fjøs. Bygning med gjødselkjeller og 2 etasjer. Bygning fra ca 1920.

Grunnmurer i betong og granitt. Støpt etasjeskille over kjeller og trebjelkelag mot 2.etasje. Yttervegger samt en innervegg rundt fjøs i betong og forblendet med granitt på begge sider. Yttervegger for øvrig med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ukjent vedr isolering. Enkle dører i treverk, enkle vinduer. Uten port til gjødselkjeller. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, tekking fra 2005.

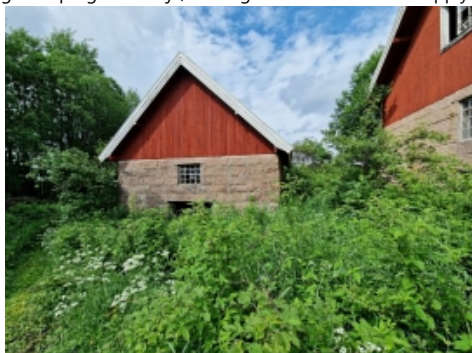
Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Grisehus

Grisehus. Bygning med gjødselkjeller og 1.etasje samt loftsrom. Bygning fra ca 1920. Grunnmur i betong og granitt. Støpt etasjeskille over kjeller. Yttervegger i betong og forblendet med granitt på begge sider. Yttervegger gavlsplisser med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ukjent vedr isolering. Enkle dører i treverk, enkle vinduer. Uten port til gjødselkjeller. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, tekking fra 2005. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Opplyst om råteskader ved overbygg. Bygningen har ikke vært i bruk siden 1950-tallet.



Beskrivelse av Baksthus

Baksthus. Bygning med 1.etasje. Inneholder 3 rom. Byggeår ca 1900, tak fra ca 2005. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i laft og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig med tregulv. Enkle tredører. Saltak med metallplater. Bygning med vedlikeholdsbehov.



Beskrivelse av Stabbur

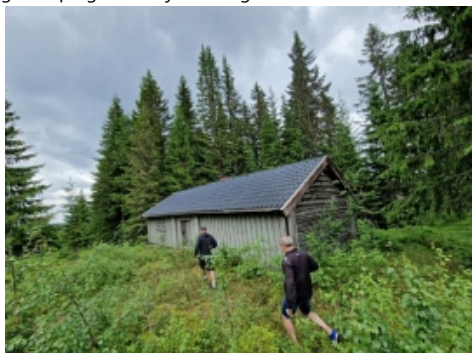
Bygning med grunnplan ca 20 m2 BTA i 2 etasjer. Byggeår antas til ca 1850. Inneholder lagringsrom. Overbygget inngangsparti. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i laftetømmer. Etasjeskillere og stubbeloft med uisolerte trebjelkelag. Tregulv. Bratt tretrapp mellom etasjer. Saltak med steintekking. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov. Yttertakskonstruksjon med mosevekst og betydelige svanker, anses å måtte skiftes ut i sin helhet.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Seterstue (Svankjølknappvegen 232)

Seterstue, ukjent byggeår. Angitt seterstue med ca 75 m² BTA. Inneholder gang, peisestue og 2 soverom. Fundamentert på granittblokker. Yttervegger i laftetømmer, en fasade utlektet og kledd med stående kledning. Enkel tredør og vinduer med koblede glass. Stubbeloft med uisolert trebjelkelag. Tregulv. Saltak med metallplater. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov.



Beskrivelse av Seterhus, låve (Svankjølknappvegen 232)

Seterhus (låve), ukjent byggeår. Bygning i 2 etasjer. Angitt låvebygning med ca 45 m² BTA. Inneholder diverse lagerrom. Fundamentert på steinpunkter. Yttervegger i laftetømmer. Treport. Uisolert stubbeloft ved 1.etasje, uisolert trebjelkelag mot 2.etasje. Tregulv. Saltak med metallplater. Bygning med preg av slitasje/elde, skader, skjevheter og vedlikeholdsbehov. Betydelige skjevheter ved pilarpunkter. Låvebro er falt ned.



Beskrivelse av Seterhus, låve (Svankjølknappvegen 232)

Seterhus (uthus), ukjent byggeår. Bygning i 2 etasjer. Angitt uthus med ca 35 m² BTA. Inneholder diverse lagerrom. Intern tretrapp og låvebro til 2.etasje. Fundamentert på steinpunkter. Yttervegger i laftetømmer og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Treport og tredør. Tregulv/jordgulv ved 1.etasje, uisolert trebjelkelag mot 2.etasje. Tregulv. Saltak med metallplater. Bygning med preg av slitasje/elde, skader, skjevheter og vedlikeholdsbehov.

Verditakst for landbrukseiendom



Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 700 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	2 585 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 115 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 115 000

Boligverdi

Byggeår	1900	Rehab. år	1960, 1995	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 100 000

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 tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

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

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	0	0	0	0		Trapperom, lagerrom og teknisk rom. Himlingshøyde målt til ca 1,83 m. Gulvareal ca 35 m2.
1.et	145	130	0	130	2 stuer, spisestue/kjøkken, bad, soverom, gang og entre.	
2.et	65	59	0	59	Gang og 2 soverom.	
Sum	210	189	0	189		
Sum alle bygninger	210	189	0	189		

Kommentarer til arealberegningen

Bolighus med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Kjeller uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Inngangsparti, krypkjellere, terrasser samt kaldtloft uten måleverdig areal.

Kommentarer til arealberegningen

Enebolig med 1½ etasje og kjeller/krypkjeller.

Verditakst for landbrukseiendom

Innvendig trappeforbindelse mellom etasjer og ned til kjeller.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Byggegrunnen antas bestående av steinholdige jordmasser. Antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Ringmur og grunnmur oppført i betong eller murverk. Kjellergulv i betong. Kryp kjellere hovedsakelig uten adkomst, kun gulvluke ved nordre stue. Kryp kjellere ble ikke besiktet grunnet manglende adkomstforhold/sikt. Kjellere og kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Enkelte tegn til tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kjeller. Radonmålinger bør foretas. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger i laftetømmer og bindingsverk, bindingsverk antas isolert med sagflis eller mineralull. Laftetømmer innvendig og utvendig utlektet og kledd, ukjent vedr isolering. Fasader med stående kledningsbord. Etasjeskille mot 2.etasje og stubbloft mot kryp kjellere med antatt isolert trebjelkelag, antatt isolert med sagflis eller mineralull. Støpt dekke over kjellerdel. Himlinger mot kaldtloft samt skråhimlinger i 2.etasje antatt isolert med sagflis, luke i 2.etasje til kaldtloft. Kaldtloft over tilbygg uten tilkomst. Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra ca 2019.

Dører og vinduer

Vinduer med varevinduer og isolerglass, nyeste vinduer fra 1995 og 2022. Innerdører med malte tredører. Ytterdører med malte tredører. Dører og vinduer av blandet alder. Enkelte glasskader.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakskonstruksjon tekket med metallplater, opplyst tekking fra 1995. Etablert takstige til pipeløp, gangbane langs mønet mellom piper. Uten snøfangere. Renner og nedløp av metall, opplyst fra 1995.

Piper og ildsteder

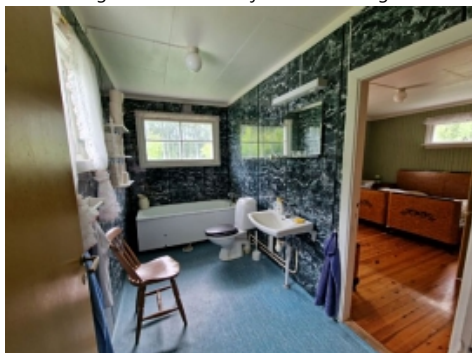
Innvendig 2 stk ett-løps teglpiper, vanger synlig pusset og malt. Helbeslåtte piper over tak. Sotluke i kjeller for søndre pipe, sottutak fra peis for nordre pipe. Nordre pipeløp tilkoblet vedovn og åpen peis i stue, vedovn i gang samt vedovn på soverom i 2.etasje. Søndre pipeløp tilkoblet vedovn i spisestue/kjøkken, 2 stk åpne peiser i stue samt vedovn på soverom i 2.etasje. Funksjon og tilstand ved pipe og ildsteder må forøvrig vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feierinspeksjon.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved.

Bad og vaskerom

Baderom 1.etasje fra ca 1960. Gulv med belegg og vegger med våtromsplater (Respatex). Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Ventilasjon med naturlig avtrekk.



Kjøkken

Eldre enkelt malt trekjøkken i 1.etasje, antatt fra ca 1960. Stålbenk med oppvaskkummer. Uten ventilator over kokeplass.

Verditakst for landbrukseiendom



Innvendige overflater

Gulvoverflater med lakkerte tregulv og gulvbelegg. Veggoverflater med malt panel og malt tømmer samt noe tapet. Himlinger med malt panel og himlingsplater.

Innvendige overflater og overflatebehandlinger av eldre dato, overflater med noe bruksslitasje.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp. Opplyst privat vann via naboeiendom, ukjent vedr vannkilde, vannkvalitet og evt tinglyst vannrett. Opplyst noe dårlig vanntrykk (falltrykk). Vannpumpe i kjeller. Antatt privat avløp med sedimenteringsanlegg og spredegrøfter evt synkekum. Ingen opplysninger om siste tømming av kloakk.

Vannfordeling med jern- og kobberør. Bereder i kjeller, bereder fra 2002. Armaturer og sanitærutstyr av eldre dato.

Synlige avløpsrør med PVC. Sluk av støpejern og PVC. Kloakklufting antatt til over tak.

Ingen påviste lekkasjer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller problemer med avløpssystemet.

Funksjon og tilstand må forøvrig vurderes av fagmann.

Elektrisk anlegg

Inntak med luftstrekke. Tavle med 125A inntakssikringer. Sikringsskap med porselenssikringer og måler plassert i gang 2.etasje. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer.

Åpent ledningsnett av blandet alder. Blanding av jordet og ujordet anlegg.

Ingen opplysninger om tilsyn av el-anlegget. Krav om samsvarserklæring for utførte el-installasjoner etter 1999.

Funksjon og tilstand må forøvrig vurderes av fagmann.

Annet

Utplassert brannslukningsapparat. Montert brannvarslere.

Begrenset ventilering, flere veggventiler bør monteres.

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

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

Inntektsgrunnlag på eiendommen med grasproduksjon og skogdrift. I tillegg noe inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger i LNF-område.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	46 daa	Kr. 5 267	Kr. 242 300
Skog	755 daa	Kr. 2 150	Kr. 1 623 250
Uproduktiv skog / utmark	1 072 daa	Kr. 750	Kr. 804 000
Jakt og fiske			Kr. 120 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 114 500
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 100 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 500 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 4 504 050

Kommentarer til verdivurderingen

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

Markedsvurdering

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

Landbrukseiendom med beliggenhet i Kynnberget/Sørskogbygda i Elverum kommune, ca 390 m over havet. Ca 20 km til kommunesenteret Elverum. Ca 5 km til sentrum i Sørskogbygda med dagligvare og post. Ca 5 km til skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs Sørskogbygdsvegen som er en asfaltert fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Inntektsgrunnlag på eiendommen med grasproduksjon og skogdrift. I tillegg inntektsgrunnlag fra jakt og fiske. Generelt omfang av vedlikehold, påkostninger og moderniseringer må påregnes grunnet elde og generell slitasje. Dyrket mark ligger nær inntil gårdstunet. Eiendommen anses lett omsettelig.

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

Kr. 4 500 000

Sted og dato

Elverum, 04.06.2024



Knut Roger Furuseth

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Ingen.

Sørskogbygdvegen 1099 2412 SØRSKOGBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 186 m²

BRA-i: 186 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

8

TG-3

16

TG-IU

0



GNR: 180 BNR: 7

Vegard Syversrud
Syversrud Takst AS

Vegard@syversrudtakst.no
41544653

Sørskogbygdvegen 1099
2412 Sørskogbygda

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17008>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser svikt i dreneringen.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Nedløpsrør er stedvis ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren i peisestue har ingen adkomst. Krypkjelleren er kun vurdert fra luke i stue 1. etasje. Det bør etableres adkomst slik at hele krypkjelleren kan inspiseres. Det registreres aktiviteter fra mus. Det registreres løse asfaltplater ved etasjeskille.

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

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres skader i krypkjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

Rom under terreng

Anbefalte tiltak

Krypkjeller i peisestue har ingen adkomstmulighet pga plast og er derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas, dette er en utsatt konstruksjon.

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

Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder og muggsopp på overflater. Innvendig avflassing av puss og maling registreres.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Fritt vann registrert på gulv flere steder i kjeller.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres flere knuste glass ved eldre vinduer.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vinduer lot seg ikke åpne eller er festet forsvarlig.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

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

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Taktekkingen har vært utett og det har medført til skader på loft. Følgeskader må utbedres.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Det registreres sprekk i drenerør ført ned i terreng.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader ved mønekryss, vindskier og bordet undertak..

Undertaket av papp er defekt og har åpninger/skader som medfører at det ikke er tett. Dette øker risikoen for vanninntrengning i takkonstruksjonen og kan føre til fuktskader og råte.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Undertaket må skiftes eller repareres slik at det blir tett. Eventuelle følgeskader i konstruksjonen bør vurderes og utbedres.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 30 mm i gang 1.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25mm på soverom 2.etasje.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Anbefalte 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.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres sprekker/ riss i pipa flere steder. Det er ikke etablert regnskjerm på pipe over tak. Opplyst at spjeld ved åpen peise er defekt.

Sotluke lot seg ikke åpne. Det registreres sotvann under sotluke i kjeller.

Pipa er en eldre natursteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at natursteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak

Opplyst kostnad for utbedring gjelder kun for ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Eventuell rehabilitering av pipen vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.

Det registreres fuktskjolder i deler av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) ved kjellertrapp.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler i trappen mellom 1 og 2.etasje (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Meget lavt ved ganglinjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Synlig kondens på rør.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Det registreres vanndrypp fra vannrør i kjeller. Vannpumpe i kjeller med lekkasje.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et betydelig trykkfall.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vann fremstår som noe brunt og grumsete. Vannkvaliteten anbefales testet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Vannpumpe må repareres eller skiftes ut.

Ingen opplysninger om egen brønn på egen tomt. Det anbefales å kartlegge utvendige vannanlegg.

Kostnader for oppgradering av utvendige vannanlegg er ikke medtatt når dette krever ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Overflater med gulvbelegg, vegger med baderomsplater og himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Vegghengt servant med blandebatteri, gulvstående toalett og badekar. Sluk i gulv.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom. Ingen forhøyde verdier ble målt.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Himlinger i 2.etasje er skadet og skjolder på gulv etter taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Det registreres svelleskader i himling på soverom i 1.etasje, det måles forhøyde verdier i himling.

Det registreres slitasje på overflater som følge av alder og slitasje.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Det registreres muselort på gulv i gang.

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

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

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

Det er flere steder ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng. Råteskadet kledning må påregnes utskiftet.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Taktekking

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det er bulker i takplater.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i himling i 1. etasje samt visuelle tegn på at taket ikke er tett. Det er utført lokale tiltak på tekingen, men omfang og varighet av disse tiltakene er ukjent, og det kan ikke bekreftes at lekkasjen er utbedret.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå om taket nå er tett og for å avdekke eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkebeslag med to kummer og 1-greps blandebatteri. Plate i benkerygg. Frittstående komfyr.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Norodd Moe**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørskogbygdvegen 1099, 2412 Sørskogbygda**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **180**

Bruksnr: **7**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **- Ukjent**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmurer i sparesteinsbetong. Vegger innvendig i kjeller delvis pusset og delvis malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Antatt byggegrop uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje består av betong og stubbloftkonstruksjon. Etasjeskille mot 2.etasje med trebjelkelag. Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Tak tekket med takplater. Malte vindskier og isbord med metallbeslag. Renner og nedløpsrør av metall.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT

Eiendommen har gode lys- og solforhold. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrachtingene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	124	124	0	0	0
2. etasje	62	62	0	0	0
Totalt m²	186	186	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	120	0	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, gang og peisestue.	
2. etasje	62	62	0	Gang, soverom 1 og soverom 2	
Totalt m²	182	182	0		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser svikt i dreneringen. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Nedløpsrør er stedvis ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

6.3 Kryp kjeller



Det er synlige fuktskader og plater har løsnet. Isolasjonen er fritt eksponert.



Beskrivelse

Krypkjelleren i peisestue har ingen adkomst. Krypkjelleren er kun vurdert fra luke i stue 1. etasje.

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

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktnivå på 23 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjelleren i peisestue har ingen adkomst. Krypkjelleren er kun vurdert fra luke i stue 1. etasje. Det bør etableres adkomst slik at hele krypkjelleren kan inspiseres. Det registreres aktiviteter fra mus. Det registreres løse asfaltplater ved etasjeskille.

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

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres skader i krypkjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller i peisestue har ingen adkomstmulighet pga plast og er derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas, dette er en utsatt konstruksjon.

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

Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med betong, delvis pusset og delvis malt. Himling med betong. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja



Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder og muggsopp på overflater. Innvendig avflassing av puss og maling registreres.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Fritt vann registrert på gulv flere steder i kjeller.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Heltre ytterdører.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1994.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Eldre vinduer med 1+1 glass og ramme i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er skifter.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres flere knuste glass ved eldre vinduer.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vinduer lot seg ikke åpne eller er festet forsvarlig.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

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

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger



Viser lufting av kledningen og manglende musebånd.



Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning.

Type fasade

Tømmer, Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.

Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte kledningsbord er skiftet

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

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

Det er flere steder ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng. Råteskadet kledning må påregnes utskiftet.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.



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



Det registreres stedvis råteskade i nedkant av kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Det er etablert to luker i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-3	
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.	
Det registreres fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.	
Taktekkingen har vært utett og det har medført til skader på loft. Følgeskader må utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-3	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres sprekk i drenerør ført ned i terreng.	
Utbedring av skader må påregnes.	

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

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.9 Takkonstruksjon



Det registreres stedvis råteskader ved mønekryss.



Takkonstruksjon

Saltak

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Det registreres stedvis råteskader ved mønekryss, vindskier og bordet undertak..

Undertaket av papp er defekt og har åpninger/skader som medfører at det ikke er tett. Dette øker risikoen for vanninntrengning i takkonstruksjonen og kan føre til fuktskader og råte.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Undertaket må skiftes eller repareres slik at det blir tett. Eventuelle følgeskader i konstruksjonen bør vurderes og utbedres.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste forhold.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.10 Taktekking



Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på tekkingen. Det har etter lekkasje fra tekking blitt gjort lokale utbedringer av taket av Steen Eiendom AS. Steen Eiendom opplyser: Plukket av alle mønepanner, montert mønekam og møneband. Plukket av plater mot gradrenner og lagt inn tettebånd.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er bulker i takplater.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i himling i 1. etasje samt visuelle tegn på at taket ikke er tett. Det er utført lokale tiltak på tekkingen, men omfang og varighet av disse tiltakene er ukjent, og det kan ikke bekreftes at lekkasjen er utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå om taket nå er tett og for å avdekke eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke, Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere mellom 1. og 2.etasje er trebjelkelag.

Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon og betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 30 mm i gang 1.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25mm på soverom 2.etasje.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000



Type pipe Tegl

Piper av naturstein og tegl.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Åpen peis

Det registreres totalt seks ildsteder i boligen.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres sprekker/ riss i pipa flere steder. Det er ikke etablert regnskjerm på pipe over tak. Opplyst at spjeld ved åpen peise er defekt.

Sotluke lot seg ikke åpne. Det registreres sotvann under sotluke i kjeller.

Pipa er en eldre natursteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at natursteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opplyst kostnad for utbedring gjelder kun for ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen. Eventuell rehabilitering av pipen vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og komfyr.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkebeslag med to kummer og 1-greps blandebatteri. Plate i benkerygg. Frittstående komfyr.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje er en lukket tretrapp. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk.
Kjellertrappen er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.

Det registreres fuktskjolder i deler av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) ved kjellertrapp.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiller i trappen mellom 1 og 2.etasje (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Meget lavt ved ganglinjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Viser vanninntak, hovedstoppekran og sirkulasjonspumpe plassert i kjeller.

Type anlegg

Kobber

Privat vann. Opplyst trolig vannkilde på oversiden av hovedveg på tomt til nabo.

Ingen opplysninger om egen brønn på egen tomt. Det anbefales å kartlegge utvendige vannanlegg.

Undertegnede har ikke inspisert utvendige vanninstallasjoner og det foreligger lite kunnskap om disse.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-3**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Synlig kondens på rør.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Det registreres vanddrypp fra vannrør i kjeller. Vannpumpe i kjeller med lekkasje.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et betydelig trykkløst fall.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vann fremstår som noe brunt og grumsete. Vannkvaliteten anbefales testet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Vannpumpe må repareres eller skiftes ut.

Ingen opplysninger om egen brønn på egen tomt. Det anbefales å kartlegge utvendige vannanlegg.

Kostnader for oppgradering av utvendige vannanlegg er ikke medtatt når dette krever ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Utbedringskostnader

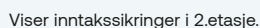
50 000 - 150 000

6.19 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i 2.etasje

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



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 elektrovrkssomhet, 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 elektrovrkssomhet.

10 000 - 50 000



Kabel er ikke forsvarlig avsluttet.



Viser brunsvidd stikkontakt.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereder plassert i kjeller.



Bereder tilkoblet veggstikk. Ingen tegn til varmgang ved støpsel.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via to klaffventiler på yttervegg i 1.etasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom



Viser bad i 1.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Overflater med gulvbelegg, vegger med baderomsplater og himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Vegghengt servant med blandebatteri, gulvstående toalett og badekar. Sluk i gulv.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom. Ingen forhøyde verdier ble målt.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Viser skader i himling etter en tidligere taklekkasje.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Himlinger i 2.etasje er skadet og skjolder på gulv etter taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Det registreres svelleskader i himling på soverom i 1.etasje, det måles forhøyde verdier i himling.

Det registreres slitasje på overflater som følge av alder og slitasje.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Det registreres muselort på gulv i gang.

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



Viser råteskader ved gulv på soverom i 2.etasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må utbedres eller skiftes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av overflater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240195	
Selger 1 navn	
Advokat Helge Hartz	
Gateadresse	
Sørskogbygdvegen 1099	
Poststed	Postnr
SØRSKOGBYGDA	2412
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Norodd Moe
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211240195

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Hartz	e553297230caf30004a630 4cf1486d4e3930aa14	17.04.2024 11:06:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240195

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

FORPAKTNINGSKONTRAKT

Eier NORODD MOE har i dag inngått følgende avtale
med SVEIN ERIK LILLEENG

Eieren bortforpakter herved sin eiendom MOE
gnr. 180 bnr. 7
beliggende i ELVERUM kommune
til SVEIN ERIK LILLEENG adr. 2412 SØRSKOLBYGDA tlf. 9940410

Forpaktningen omfatter:

Dyrket jord ca. 36 dekar
Kulturbeite ca. dekar

Forpaktningssavgift:

Forpaktningssavgiften settes til kr. 0
Avgiften betales hvert år pr. 1. januar

Tidspunktet for forpaktningen:

Forpaktningen gjelder i 5 år
regnet fra 01.01.2021 til 06 MED 31.12.2025

Kontrakten er skrevet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene har
fått hvert sitt. Ett eksemplar sendes landbrukskontoret, Elverum.

Sted Sørskolbygd Dato 16.09.2020

Norodd Moe
Eier

Svein Erik Lilleeng
Forpakter



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sørskogbygdivegen 1099
2412 SØRSKOGBYGDA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Oppdragsnummer:** 1211240195**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre