



aktiv.

Flendalsvegen 1887, 2420 TRYSIL

Godt ivaretatt gårdsbruk som består av fulldyrket jord og skog. Flott tun bebygd med enebolig, låve, 2 garasjer og uthus.



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 3 698 890,-
Selger: Tor Magne Enger

Salgsobjekt: Gårdsbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934/1983
BRA-i/BRA Total: 208/1069 m²
Tomtstr.: 120897.7 m²
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 83
Gnr. 39, bnr. 153

Oppdragsnr.: 1211230513

Ditt nye hjem?

Velkommen til Flendalsvegen 1887 og gården Nordset!

Gården har et samlet tomteareal på ca. 120,9 daa som består av ca. 49,4 daa fulldyrket jord og ca. 30,5 daa produktiv skog.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med høyproduksjon for salg. Flott tun som er bebyggt med en enebolig fra 1934, låve/driftsbygning fra 1958, dobbelgarasje fra 1987, enkel garasje fra 1966 og redskapshus fra 1990. Hele eiendommen er godt tatt vare på og fremstår velholdt og pen. Stor driftsbygning med god plass. Samtlige bygg er malt nylig. Påbygd og vesentlig oppgradert i 1983.

Gården Nordset har en rolig og landlig beliggenhet ved Granåsen i Flendalen i Trysil kommune, ca. 600 m over havet. Eiendommen ligger ca. 18 km nordøst for kommunesenteret Innbygda med barnehage, skoler, ulike butikker og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	47
Verditakst for landbrukseiendom	77
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 861 m²

BRA totalt: 1069 m²

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 33 m²

Grovkjøkken/bakstrom , Kjellergang , Diverse boder

1. etasje

BRA-i: 100 m²

Stue , Stue/kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Hall m/trapp , Entré

2. etasje

BRA-i: 75 m²

Bad , Gang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor/soverom , Arbeidsrom/soverom , Kott

Låve / driftsbygning

Kjeller

BRA-e: 163 m²

Gjødselkjeller, Gjødselkjeller 2

1. etasje

BRA-e: 313 m²

Lagerrom , Verksted

2. etasje

BRA-e: 152 m²

Lagerrom

Dobbelgarasje

1. etasje

BRA-e: 50 m²

Garasje , Garasje 2

Enkel garasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Garasje

Redskapshus

1. etasje

BRA-e: 166 m²

Garasje , Lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealer i kjeller trapperom/bod og 2 boder med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Ved arealer med himlingshøyder over 1,9 meter, er bakstrom medtatt som primærareal. Øvrig kjeller som sekundærareal. Ikke fullt utgravde arealer er ikke medtatt i arealoversikten.

Låve / driftsbygning:

Frittstående låve med 1. og 2. etasje samt kjørebane og 2 gjødselkjellere. Sekundære bruksareal. Arealer ved kjørebane er ikke oppmålt og fremgår ikke ved arealoversikten. Gjødselkjeller ble ikke oppmålt grunnet hindret tilkomst, arealer tatt ut i fra tegninger og ovenforliggende rom (fjøs/lager).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gjødselkjeller ble ikke nøyaktig oppmålt grunnet adkomst, arealer tatt ut i fra tegninger og ovenforliggende rom (fjøs/lager).

Tomtebeskrivelse

Samlet tomteareal er ca. 120 897,7m². Eiendommen ligger i et slakt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, tun og vegger. Øvrig arealer som naturtomt med skog og jordbruksarealer.

Gnr. 39, bnr. 83 har et beregnet areal på ca. 4 140,2m².

Bruksnavn: Nordset.

Gnr. 39, bnr. 153 har et beregnet areal på ca. 116 757,5m².

Bruksnavn: Nordset II.

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

Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Iht. Gårdskart fra NIBO har gården et tomteareal på 120,9 daa som består av:

- * Fulldyrket jord: ca. 49,4 daa
- * Innmarksbeite: ca. 6,6 daa
- * Skog inkl. myr, middels bonitet: ca. 29,8 daa
- * Skog inkl. myr, lav bonitet: ca. 0,7 daa
- * Uproduktiv skog inkl. myr: ca. 3,1 daa
- * Myr uten skog: ca. 23,7 daa
- * Bebygd, samt, vann, bre: ca. 7,6 daa

Arealer er hentet fra 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 nært bygningsmassen. Grasproduksjon på fulldyrket areal for eget bruk. Drenering ved dyrket mark med enkelte åpne grøfter. Ingen opplysninger om evt tilskudd til nydyrking.

Jordmonnet antas bestå av siltige og steinholdige jordmasser. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon.

Antatt produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 1-2 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.

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

Skog / utmark:

Ingen skogbruksplan foreligger. Bestander, tilvekst og produksjonsevne er et grovt anslag. Angitt skog G14 ved ØK markslag (Kilden - skogportal).

Ukjent ved innestående investering.

Antatt beskjeden avvirkning av skogen og avvirket areal uten nyplanting, basert på naturlig tilvekst.

I 3.kvartal 2023 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer 552 kr/m³, som er en økning på 79 kr/m³ (16,5 prosent) sammenlignet med oktober 2021. 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.

Antatt produksjonsevne med 0,25 m³/daa. Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis 5 m³ (0,15 m³/daa).

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

Ingen opplysninger om bilveier eller traktorveier inn i skogterrenget. Skogen anses beliggende i lett-drevet terreng, kort transport til bilvei.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen:

Andel i Flendalen Sameieskog ANS.

Nåværende eier av salgsobjektet har andel i Flendalen Sameieskog ANS.

Kartunderlag fra Gårdskart (NIBIO) angir totalt areal med 33083,1 daa under Flendalen Sameieskog ANS.

Opplysninger fra Proff oppgir tilsammen 21 andelseiere.

Det presiseres at denne andelen ikke medfølger i handelen, men at eier er villig til og ønsker å selge andelen i tillegg til eiendommen.

Ett eventuelt salg/kjøp av andelen gjøres direkte mellom partene.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen Nordset med beliggenhet ved Granåsen i Flendalen i Trysil kommune, ca. 600 m over havet. Ca. 18 km til kommunesenteret Innbygda med dagligvare, post, skole og barnehage m.m.

Bebyggelsen ligger med avkjøring fra fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Inntektsgrunnlag på eiendommen med høyproduksjon for salg. Det ses bort fra inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1934.

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå.

Saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Opplyst tekking fra 1981. Undertaksløsning med armert duk. Malte vindskier, isbord med metallbeslag opplyst fra 2022 unntatt ved takoppløft mot øst.

Yttervegger i bindingsverk fra forskjellige byggeår, bindingsverk med utvendig stående kledning. Kledning fremstår fra 1981. Ingen opplysninger vedr isolering.

Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2023.

Låve / driftsbygning - Byggeår: 1958.

Låvebygning. Byggeår 1958. Gjødsekkjellere ble ikke besiktiget. Støpte vegger ved gjødsekkjeller. Støpt etasjeskille over gjødsekkjeller, øvrige låvegulv med uisolert trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med evt sagflis ved stall og støpte vegger fjøsdel for storfe med evt tresonit. Bindingsverk antatt isolert med mineralull ved smådyrfjøs. Øvrig låve med åpent uisolert bindingsverk, utvendig stående kledning. Slagporter ved gjødsekkjellere, til låvegulv samt til kjørebane fra låvebro. Vinduer med varevinduer, vinduer med isolerglass ved fasade sør og vinduer med plast ved smådyrfjøs. Saltak tekket med metallplater. Dels renner og nedløp. Låvebru i betong og treverk. Tilkoblet strøm.

Bygning med noe vedlikeholdsbehov. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Dobbelgarasje - Byggeår: 1987.

Grunnmurer med Leca. Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk og Leca, utvendig med malt pussbehandling, stående kledning og malt trefiberplate. 2 leddporter. Leddporter med automatikk. Saltak tekket med stålplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

Rennekroker med noe deformasjoner. Øvrig bygg med normalt vedlikehold. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Enkel garasje - Byggeår: 1966.

Støpte grunnmurer. Tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. 2-fløyd slagport. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp.

Bygning med normalt vedlikehold. Støpte grunnmurer med noe skjevheter. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Redskapshus - Byggeår: 1990.

Redskapshus med uisolert lager/garasjeløp og verksted uten port, opplyst isolert verksted. Fundamentert på betong. Gulv med betong. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med metallplater. Lager/garasjeløp med skyveporter, verksted uten port. 3 vinduer med isolerglass. Stående behandlet kledning ved gavlspiss mot nord, ubehandlet mot sør. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp.

Bygning med normalt vedlikehold. På befaringdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS.

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

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

- * Utvendig > Taktekking: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- * Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Stoppekran er ikke merket.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Støpejernssluk i kjeller opplyst uten feil eller mangler. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.
- * Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold samt terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Normal levetid glassfibertanker er 25-30 år.

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

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Mangelfull dampsperreløsning.
- * Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappesikring ved 2.etasje med noe lav høyde målt til 0,8 m.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skyvedør med mangelfull innfesting mellom gang og stue.
- * Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- * Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmurer med opplyst noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels utbedret innvendig. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.
- * Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 42 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

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

- * Innvendig > Krypkjeller: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Kryperom mot nordøst med innsyn via luke fra kjellerbod. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Påvist fritt vann ved jordgulv i krypekjeller mot sørøst.
- * Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Bratt plassbygget kjellertrapp uten rekkverk/håndløper.

* Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Vifte med ulyder og redusert kapasitet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i dusjsone på rommet, samt påvist fukt og belegg med limslipp i gulvet i dusjsone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Skade ved beleggsoppbrett i dusjsone, påvist fukt i gulvet.

* Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Belegg med limslipp og fukt i dusjsone.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Påvist fuktighet på bad i 2. etasje i forbindelse med takseringen høst 2023. Ingen lukt.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Badet er i utgangspunktet ca. 40 år.

Arbeid utført av: Nåværende eier er faglært tømmer :Tor Magne Enger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktinnsig i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktinnsig i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært mus i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært kontroll på elanlegget for en tid tilbake. Har ingen dokumentasjon.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset er gammelt så fra tidligere var det nok nyttet ufaglærte. Nåværende eier er faglært tømmer.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vedlikehold på verandaen (skiftet gulv- og rekkverksbord) sommer 2023 av Berg & Bryn.

Arbeid utført av: Tor Magne Enger og Berg & Bryn.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var midlertidig brukstillatelse på tilbygget fra 1981. Etter kontakt med byggetaten i kommunen ble det bekreftet at det nå er foreldet og at det nå var greit.

Tilleggs kommentar:

Viser ellers til takstrappert som ble utarbeidet av takstmann i november 2023.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1934, låve/driftsbygning fra 1958, dobbelgarasje fra 1987, enkel garasje fra 1966 og redskapshus fra 1990.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang/trapperom, stue, kjøkken, spisestue og vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, 5 soverom, baderom og bod.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerrom, grovkjøkken/baksterom og 2 boder.

Låve / driftsbygning med bruksareal på 628m² som inneholder:

1. etasje: Verksted og lagerrom.

2. etasje: Lagerrom.

Kjeller: 2 gjødselkjellere.

Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 50m², en enkel garasje på 17m² og et redskapshus på 166m² som består av garasje og lagerrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1934/1983.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Låve / driftsbygning - Byggeår: 1958/1986.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Dog noe vedlikeholdsbehov.

Dobbelgarasje - Byggeår: 1987.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enkel garasje - Byggeår: 1966.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Redskapshus - Byggeår: 1990.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

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

Hvitevarene på kjøkken medfølger i handelen.

Parkering

I garasjer eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 22.10.2009, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing ble utført siste gang den 07.06.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 11.03.2024.

Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved:

* Mangler røykvarsler i kjeller.

* Ildsted i kjeller: Ildstedet bør kittes opp igjen.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert i 1. etasje. Vedfyring med ildsted montert i stue og spisestue i 1. etasje, gang/trapperom i 2. etasje og i kjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 757,- for 2024.

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

* Eiendomsskatt: Kr. 1 299,-

- * Slamavskiller bolig 3-6 kubikk: Kr. 1 305,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 072,-
- * Renovasjon: Kr. 3 081,-

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

Formuesverdi

Kr 613 946,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 83 i Trysil kommune.

Gårdsnummer 39, bruksnummer 153 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om gjerde, tinglyst den 01.09.1931 - Dokumentnr: 900227. Rett til tømmerveien og velteplasser. Rettighetshaver: Trysil kommune.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 21.11.1962 - Dokumentnr: 902629. Vedr.: Sagnfossen Kraftanlegg AS Ledning IV.

Tinglyst grunndata:

- * Registrering av grunn, tinglyst den 15.04.1930 - Dokumentnr: 900064. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3421 Gnr: 39 Bnr: 6.
- * Målebrev, tinglyst den 11.05.1988 - Dokumentnr: 2742. Gnr 105/14 Veggrunn.

Tinglyste rettigheter på andre eiendommer:

- * Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 01.09.1931 - Dokumentnr: 900223. Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:39 Bnr:6. Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:39 Bnr:230. Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:39 Bnr:231. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolig i 1980. Brukstillatelsen gjelder hybelleilighet i 1. etasje. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for resten av boligen eller for øvrig bebyggelse på eiendommen.

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

Det er mottatt byggetegninger ifbm. tilbygg til bolig, tegningene godkjent av kommunen i 1980. Det er flere avvik fra tegningene når det gjelder planløsning og rominndeling. Det er også avvik på terrassen og takoverbygg som ikke fremkommer av tegningene.

Det er også mottatt byggetegninger ifbm. tilbygg driftsbygning. Disse også med noe avvikende rominndelinger.

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger for dobbelgarasje, enkel garasje eller redskapshus.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. 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 veg via privat gruset veg ca. 60 meter til tun.

Eiendommen har privat vann fra egen brønn. Pumpe og trykktank fra 2000 i kjeller. Inntak med PE-slange. Privat avløp med glassfibertank med volum 6 m³ og spredegrøfter.

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.

Det kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

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

Det gjøres oppmerksom på at 3 310m² av eiendommen ligger i hensynsone H370 for høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

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.

Legalpant

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

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 odelsrett på eiendommen. Det er foretatt fraskrivelse av odels- og løsningsrett fra samtlige kjente odelsberettigede.

Kontraktgrunnlag

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

3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000))

108 890,- (Omkostninger totalt)

3 698 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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.

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,-), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

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

Salgsoppgavedato

05.06.2024



Velkommen til Flendalsvegen 1887 og gården Nordset!



Flott tun som er bebygd med en enebolig fra 1934/1983, låve/driftsbygning fra 1958/1986, dobbelgarasje fra 1987, enkel garasje fra 1966 og redskaphus fra 1990.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti som er en del av terrassen.



Entréen har belegg på gulv, lysmalte overflater og et vindu som slipper inn naturlig lys.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og romslig entré. God plass til sko og yttertøy i plassbygget skyvedørgarderobe.



Fra entréen har du adgang til et praktisk ekstra toalettrom. Toalettrommet er utstyrt med servantskap, speilskap og gulvstående toalett.



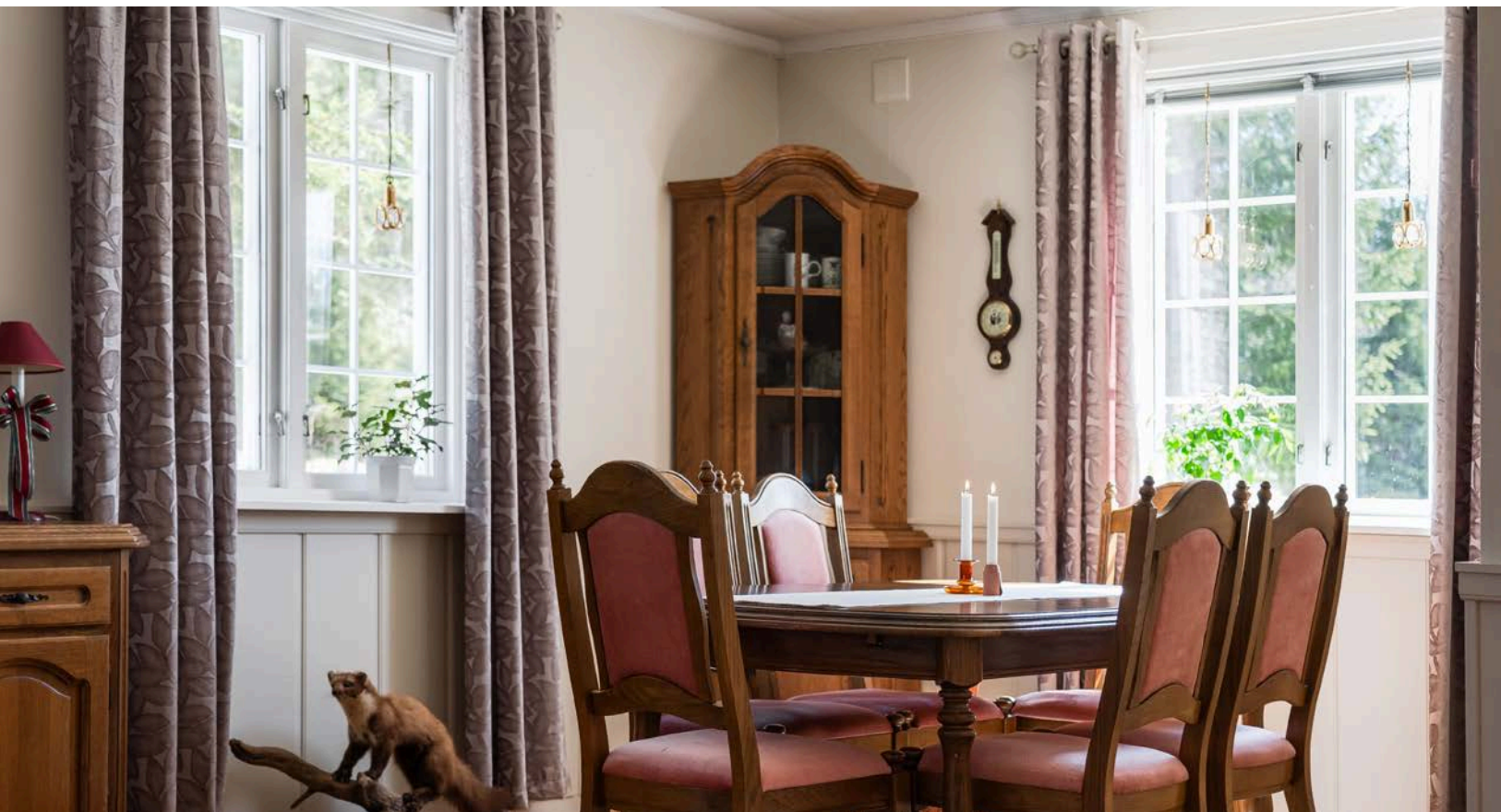
I gangen er det montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom.



Stuen er romslig og er naturlig delt inn i ulike soner med god plass til sittegrupper.



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



Stuen har god standard med parkett på gulv og lysmalte overflater med brystning.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Boligen har en god planløsning med store oppholdsrom, vaskerom og toalettrom i 1. etasje, samt baderom og hele 5 soverom i 2. etasje.



Boligen har et stort og herlig spisekjøkken med god plass.



Lys og pen heltre kjøkkeninnredning fra 1983 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



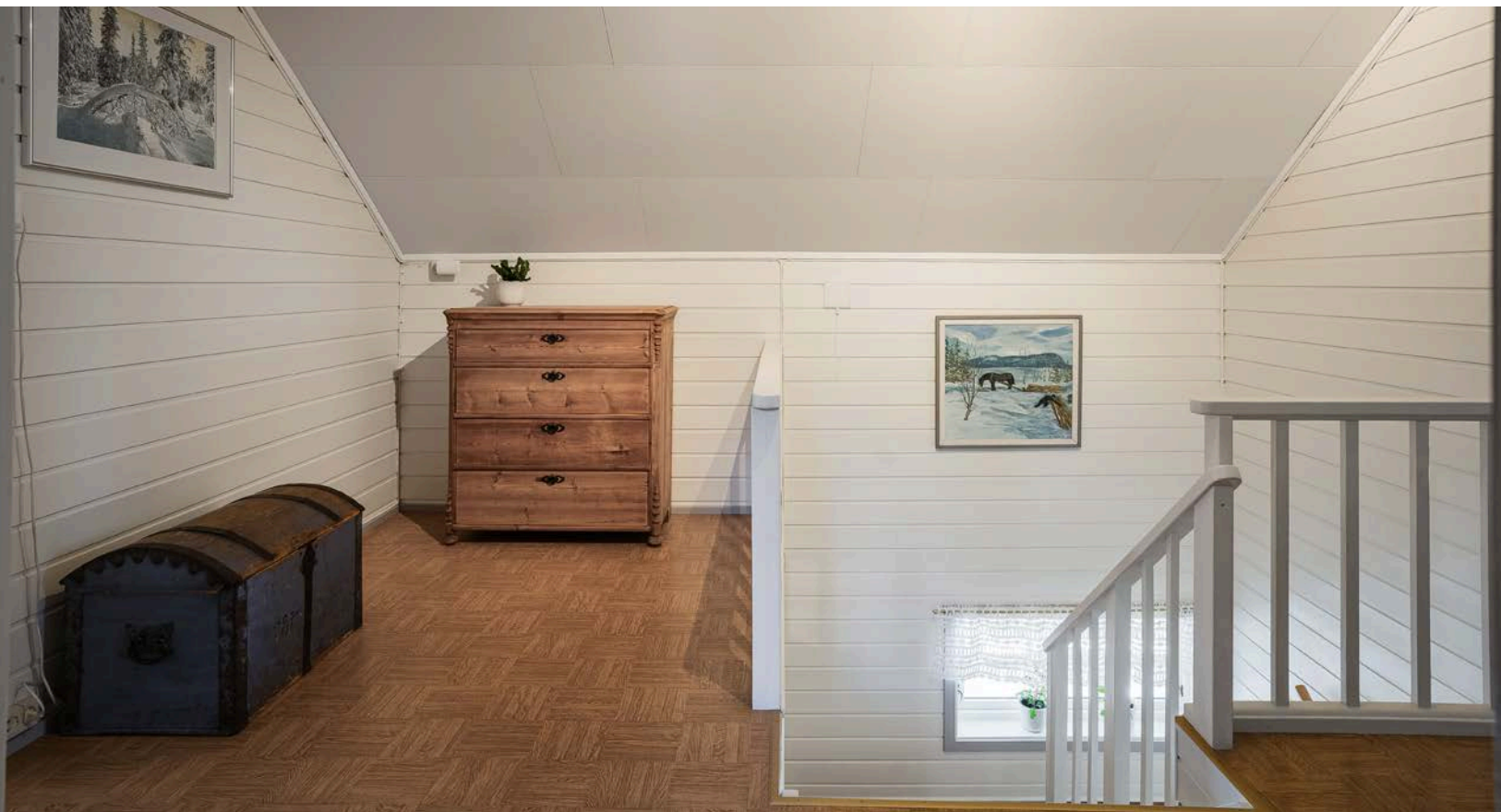
På kjøkkenet er det god plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



I tilknytning til kjøkkenet er det en spisestue som er innredet som en tv-stue i dag. Stuen har lysmalte overflater og en koselig vedovn.



Gang/trapperom i 2. etasje med lysmalte overflater og en eldre vedovn.



Fra gangen er det adgang til alle 5 soverom, badetrommet og en praktisk bod.



Baderommet ligger i 2. etasje og ble pusset opp i 1985. Baderommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Baderommet har belegg på gulv, våtromsplater på veggene, et lite vindu og mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg.



Soverom 1 er et lyst og innbydende rom med god oppbevaringsplass i både skyvedørgarderobe og garderobeskap.



Soverom 2 har belgg på gulv og lun panel på veggene.



Soverommet er i dag innredet som et arbeidsrom/kontor.



Soverom 3 er et mindre rom som passer perfekt som kontor, barnerom eller gjesterom.



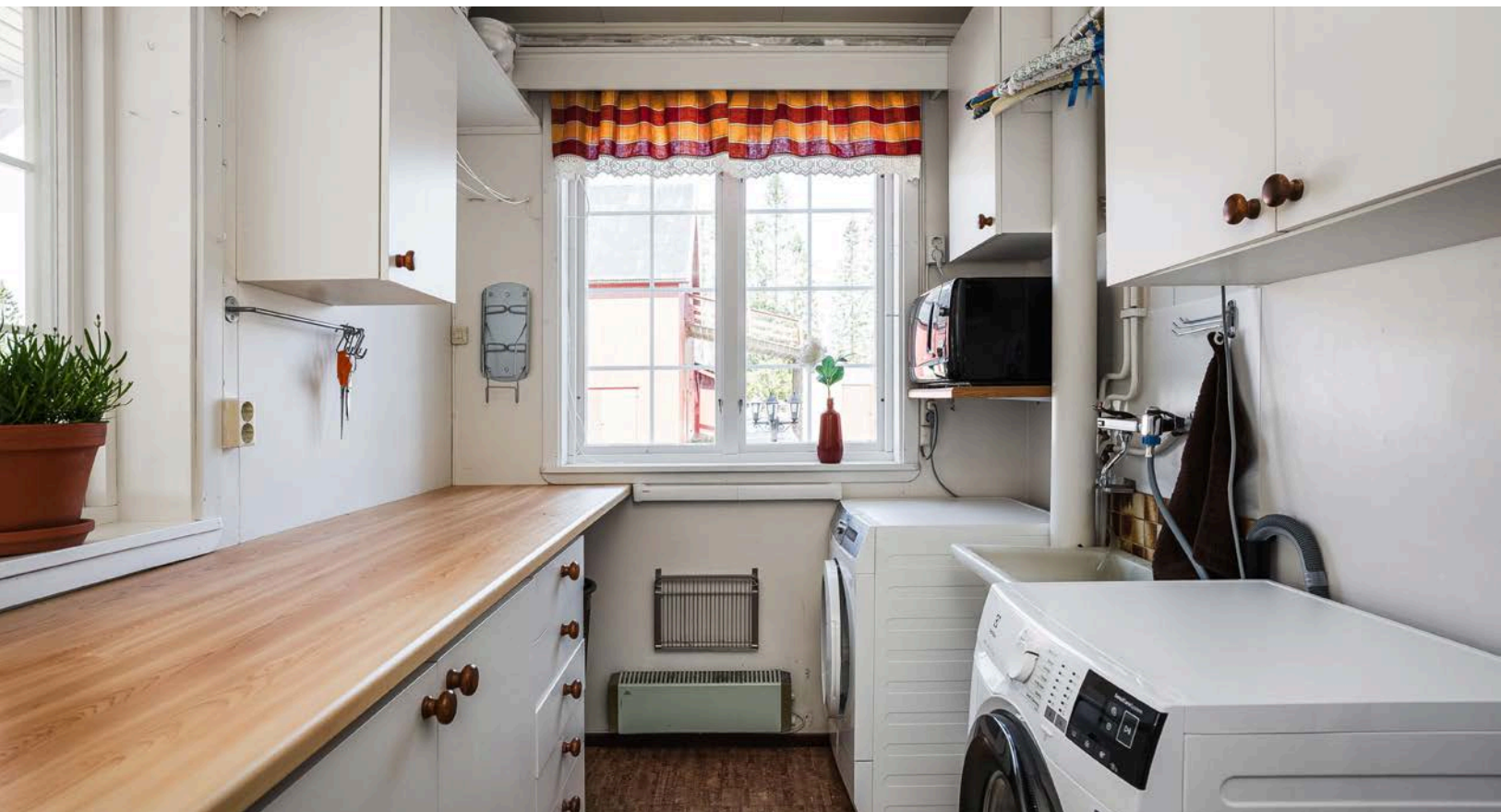
Soverom 4 er et koselig rom med plass til dobbeltseng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 5 er også et koselig rom med stor vindusflate.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i plassbygde garderobeskap.



Fra kjøkkenet er det adkomst til et lyst og praktisk vaskerom med god oppbevaringsplass. Rommet er utstyrt med både utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Eneboligen er påbygd og vesentlig oppgradert i 1983.



Hele eiendommen er godt tatt vare på og fremstår velholdt og pen.



Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, tun og vegger.



Gården Nordset har en rolig og landlig beliggenhet ved Granåsen i Flendalen i Trysil kommune, ca. 600 m over havet.



Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 50m² fra 1987.



Låve / driftsbygning med bruksareal på 628m² fra 1958.



Eiendommen ligger ca. 18 km nordøst for kommunesenteret Innbygda med barnehage, skoler, ulike butikker og servicetilbud.



Eiendommen er også bebygd med en enkel garasje på 17m² og et redskapshus på 166m² som består av garasje og lagerrom.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Flendalsvegen 1887, 2420 TRYSIL

🏠 TRYSIL kommune

gnr. 39, bnr. 83

Areal (BRA): Enebolig 208 m², Driftsbygning 628 m², Garasje1 50 m², Garasje2 17 m², Redskapshus 166 m²



Befaringsdato: 21.11.2023

Rapportdato: 12.12.2023

Oppdragsnr.: 20243-1842

Referansenummer: NI2572

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref: Vidar Baastad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll.

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 2 etasjer. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Luft/luft varmepumpe i 1.etasje.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakkonstruksjon tekket med stålblader. Opplyst tekking fra 1981. Undertaksløsning med armert duk. Malte vindskier, isbord med metallbeslag opplyst fra 2022 unntatt ved takoppløft mot øst. Yttervegger i bindingsverk fra forskjellige byggeår, bindingsverk med utvendig stående kledning. Kledning fremstår fra 1981. Ingen opplysninger vedr isolering. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørbord, dører fra byggeår. Skyvedører mellom gang og tv-stue samt gang og kjøkken. 2-fløyet dør med sprosset glassfelt til stue mot sør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i 1.etasje, opplyst fra 1985. Gulv med beleg, vegger med malte trefiberplater, himling med himlingsplater. Installasjoner med arbeidsbenk, skapinnredning, vaskeum, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk med vifte på yttervegg.

Bad

Baderom 2.etasje opplyst fra 1985. Gulv med beleg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk panelovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje med åpen løsning til stue, opplyst kjøkken fra 1983. Innredning med malte heltre fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater, overganger med fuger. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med malt panel og tapet, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på skap. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk via himling, tilluft via åpen dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bereder fra 2021 på 194 liter plassert i kjellergang, rom med sluk. Bereder tilkoblet med fast tilkobling og sikkerhetsbryter fra 2023. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Inntak via jordkabel. Sikringsskap felles med inntak plassert i gang. Skap med inntaksikringer i porselen. Sikringsskap med digital måler og porselensikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett fra ca 1983. Underskap i fjøs. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Privat vann fra egen brønn. Pumpe og trykktank fra 2000 i kjeller. Inntak med PE-slange. Privat avløp opplyst med glassfibertank med volum 6 m³ og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast, noe soil fra sluk i kjellerbod. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger fra 1992/1981. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Nedgravd septiktank, opplyst volum 6 m³. Opplyst tank fra 1981. Anlegget er tilknyttet kommunal tømmeplan.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	33	9	24
1. Etasje	100	100	0
2. Etasje	75	70	5
Sum	208	179	29
Driftsbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Gjødselkjelle re	163	0	163
1.Etasje	313	0	313
2.Etasje	152	0	152
Sum	628	0	628
Garasje1			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	50	0	50
Sum	50	0	50
Garasje2			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17
Redskapshus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	166	0	166
Sum	166	0	166

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger, tegninger datert 17.09.1980.

Driftsbygning

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger.

Garasje1

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Garasje2

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

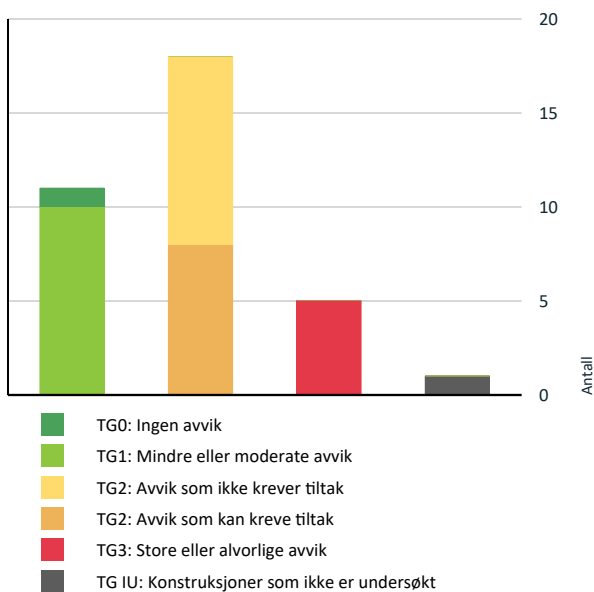
Redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

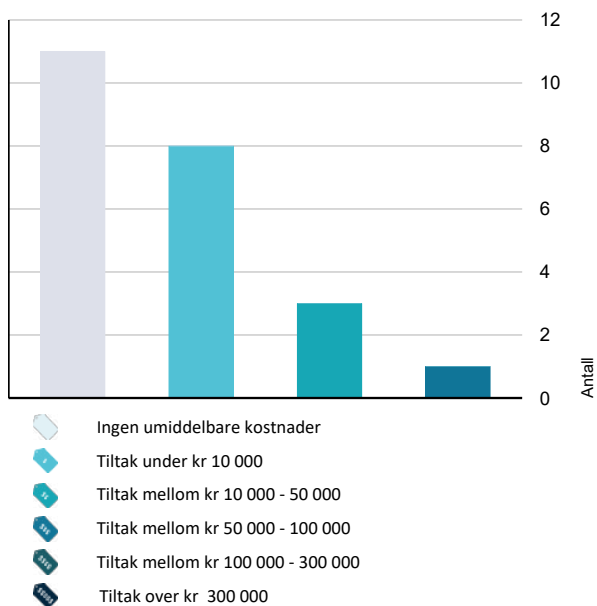
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Gjødselkjeller ble ikke besiktiget grunnet hindret tilkomst.

Taksten er gjort over en landbrukseieendom underlagt konsesjonsvilkår. Eiendommen har vært i familiens eie i mer enn 20 år som tilsier at det hviler odell på eiendommen. Ingen opplysninger om boret eller forkjøpsrett.

Ingen øvrige fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Opplyst at avtale om forpaktning av fulldyrkede arealer gikk ut i 2022.

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

På befaringdagen var det snøtildelket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 120,8 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Trysil kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 49,4 daa dyrket mark og 6,6 daa innlandsbeite, skog med middels bonitet er angitt til 29,8 daa, skog med lav bonitet angitt til 0,7 daa. Uproduktiv skog er angitt til 3,1 daa, myr uten skog angitt til 23,7 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,6 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1934

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Opplyst tilbygg mot sør samt betydelige rehabiliteringer fra 1981.
2000	Ombygging	Opplyst ombygging ved innvendige rominndelinger etc tilbygg mot sør fra 2000.
2023	Tilbygg	Opplyst terrasse mot sør fra 2023. Øvrige terrasser fra 1995.

UTVENDIG

Taktekking

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakkonstruksjon teknet med stålplater. Opplyst tekking fra 1981. Undertaksløsning med armert duk. Malte vindskier, isbord med metallbeslag opplyst fra 2022 unntatt ved takoppløft mot øst.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

I følge Byggeforsk byggedetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp fra 1983 og 1995. Isbord med metallbeslag, opplyst fra 2023. Helbeslått pipe over tak. Vinduer dels med metallbeslag.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

I følge Byggeforsk byggedetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak. Ingen påviste umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk fra forskjellige byggeår, bindingsverk med utvendig stående kledning. Kledning fremstår fra 1981. Ingen opplysninger vedr isolering. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2023.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Himling fremstår som isolert med mineralull. Uten påvist dampsperre ved opprinnelig del, påvist ved tilbygg. Noe mangelfull ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Mangelfull dampsperrreløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampsperre anses kostnadskreven og kan evt avvantes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra 1973 til 2009. Luftespalter i overkarm. Vannbrett med beslag. Kjeller med varevinduer med ukjent alder. Koblede vinduer utført med isolerglass i innerste ramme og utvendig enkelt sproset glass i ytterste ramme, sidehengslet utadslående. Kitting ved ytterste ramme. Utvendige løse sprosser.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører

Laminert ytterdør i tett utførelse, dør fra ca 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp foran overbygget inngangsparti, trapp fremstår fra ca 1995. 2-sidig rekkverk. Understøttelse på terreng.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og parkett. Vegger med malt panel. Himlinger med himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2.etasje med trebjelkelag, opplyst isolering med flis. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv 1.etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Det må vurderes om utbedringer er regningsssvarende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe fra 1981. Synlige pipevanger med forblendinger ved 1.etasje, øvrig med puss og malt pussbehandling. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerm. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue på steinplate og glassplate. Vedovn montert i kjeller på betong. Bakmontert røykrør med feiluke. Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, opplyst rehabilitert med keramiske rør. Helbeslått over tak, med regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. etasje forblendet med naturstein, øvrig pusset og malt. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue 1.etasje, brannsikring mot gulv med fliser. Bakmontert røykgassrør uten feiluke. Vedovn montert i hall 2.etasje. Metallplate som brannsikring mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller i hovedsak uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong, vegger med pusset murverk. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Enkelte veggventiler. Grunnet kjellerens generelle tilstand samt mindre omfang av risikokonstruksjoner anses ikke hulltaking nødvendig. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong- eller murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/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.

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Kryp kjeller

Krypkjeller under deler av bygningen. Kryperom mot nordøst med inspeksjonsmulighet via luke i vegg i kjellerbod. Kryperom mot sørøst med inspeksjonsmulighet via åpning i vegg fra bod, begrenset besiktigelse. Enkelte ventiler. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kryperom mot nordøst med innsyn via luke fra kjellerbod. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Påvist fritt vann ved jordgulv i krypkjeller mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påvist fritt vann ved ikke utgravd areal mot sørøst. Opplyst om utført drenstiltak mot sør fra området. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje. Trapp med belegg i inntrinn og tette opptrinn. Rekkverk med håndløper og håndløper på vegg. Trappesikring ved 2.etasje.

Årstell: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappesikring ved 2.etasje med noe lav høyde målt til 0,8 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Innvendige trapper - 2

Tretrapp til kjeller. Belegg i inntrinn, åpne opptrinn. Trappekonstruksjoner uten rekkverk/håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Bratt plassbygget kjellertrapp uten rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Skyvedører mellom gang og tv-stue samt gang og kjøkken. 2-fløyet dør med sprosset glassfelt til stue mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedør med mangelfull innfesting mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedør må innfestes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerom i 1.etasje, opplyst fra 1985. Gulv med belegg, vegger med malte trefiberplater, himling med himlingsplater. Installasjoner med arbeidsbenk, skapinnredning, vaskeum, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk med vifte på yttervegg.

Tilstandsrapport

Årstell: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fremstår som et fungerende vaskerom fra ca 1985, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet/vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kostnader ved renovering av vaskerom er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskelløsning bør utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet mangler ved rørgjennomføringer, feil fallforhold ved gulvflate, riss i beleggskjøter og elde. Kostnadsestimat for kontroll og utbedringer av terskelløsning, beleggskjøt og utettheter ved rørgjennomføringer samt ny mekanisk vifte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurdert som unødvendig. Vaskerommet anses å måtte rehabiliteres. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterede følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat kun for kontroll av konstruksjoner ved rehabilitering, ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom 2.etasje opplyst fra 1985. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk panelovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i dusjsone på rommet, samt påvist fukt og belegg med limslipp i gulvet i dusjsone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Skade ved beleggsoppbrett i dusjsone, påvist fukt i gulvet.

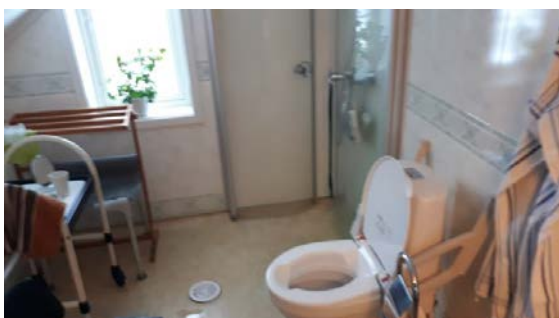
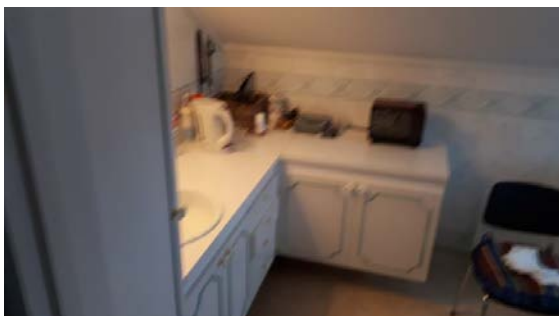
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Påvist belegg med limslipp samt fukt i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Belegg med limslipp og fukt i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat kun for kontroll av konstruksjoner ved rehabilitering, ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje med åpen løsning til stue, opplyst kjøkken fra 1983. Innredning med malte heltre fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater, overganger med fuge. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

SPECIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med malt panel og tapet, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på skap. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk via himling, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Inntak med PEL og stoppekran i kjeller. Øvrige vannledninger med Cu-rør og hovedsakelig åpne koblinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Stoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Stoppekran bør merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Avløpsrør

Stakeluke i kjeller. Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med soil og PVC. Kloakklufting med durguventil plassert på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernssluk i kjeller opplyst uten feil eller mangler. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmpumpe i stue gang 1.etasje, varmpumpe fra 2007, siste service opplyst av fagmann 2020. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år. Normalt serviceintervall varmpumper hvert 2.år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, medtatt kostnader for utskiftning av varmpumpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2021 på 194 liter plassert i kjellergang, rom med sluk. Bereder tilkoblet med fast tilkobling og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Inntak via jordkabel. Sikringsskap felles med inntak plassert i gang. Sikringskap med digital måler og porselenssikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett fra ca 1983. Underskap i fjøs. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2017 Digital måler fra 2017. Opplysninger om installasjoner vedr varmepumpe i 2007.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

TGO Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med en boenhet. Montert rømningsstige fra 2.etasje ved begge gavler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2023
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert røykvarslere ved begge plan. Røykvarslere bør byttes ut etter 8-10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Funksjonstestet røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med noe myr og innslag av fjell.

TC 2 Drenering

Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold samt terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Byggegrep opplyst utført med etablert dreneringssystem ved tilbygg. Takvann med nedløp tilkoblet fleksible rør og ført ned under terreng, ukjent vedr internt overvannnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen. Opplyst om etablert avskjæringsgrøfter mot nordøst og sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold samt terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer fremstår som utført i sparesteinsbetong ved opprinnelig del fra 1934. Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr fuktsikring av fundamenter. Påvist innvendig tiltak med isolering ved øvre del av yttervegger. Vegger innvendig pusset og dels malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr fuktsikring av fundamenter. Grunnmurer oppført med Lecablokk ved tilbygg fra 1981, påvist med U-blokk skift. Begrenset utvendig besiktigelse grunnet snøforhold, plattinger, terrasser, trapper, etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmurer med opplyst noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels utbedret innvendig. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 1U Terrengforhold

Snøtildekket terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra egen brønn. Pumpe og trykktank fra 2000 i kjeller. Inntak med PE-slange. Privat avløp opplyst med glassfibertank med volum 6 m³ og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast, noe soil fra sluk i kjellerbod. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger fra 1992/1981. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 42 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Vannprøve anbefales. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Septiktank

Nedgravd septiktank, opplyst volum 6 m³. Opplyst tank fra 1981. Anlegget er tilknyttet kommunal tømmeplan.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid glassfibertanker er 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Pr i dag er det ikke nødvendig med noe tiltak. Funksjon og tilstand vedr septiktank må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Boder, snekkerverksted og lagerrom.

Byggeår

1958

Kommentar

Opplyst byggeår 1958

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Dog noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Låvebygning. Byggeår 1958. Gjødsekkjellere ble ikke besiktiget.

Støpte vegger ved gjødsekkjeller. Støpt etasjeskille over gjødsekkjeller, øvrige låvegulv med uisolert trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med evt sagflis ved stall og støpte vegger fjøsdel for storfe med evt tresonit. Bindingsverk antatt isolert med mineralull ved smådyrfjøs. Øvrig låve med åpent uisolert bindingsverk, utvendig stående kledning. Slagporter ved gjødsekkjellere, til låvegulv samt til kjørebane fra låvebro. Vinduer med varevinduer, vinduer med isolerglass ved fasade sør og vinduer med plast ved smådyrfjøs. Saltak tekket med metallplater. Dels renner og nedløp. Låvebru i betong og treverk. Tilkoblet strøm.

Bygning med noe vedlikeholdsbehov. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Oppgitt tilbygg med smådyrfjøs fra 1985/86
------	---------	--

Garasje1



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1987

Kommentar

Opplyst byggeår 1987

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje.

Grunnmurer med Leca. Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk og Leca, utvendig med malt pussbehandling, stående kledning og malt trefiberplate. 2 leddporter. Leddporter med automatikk. Saltak tekket med stålplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

Rennekroker med noe deformasjoner. Øvrig bygg med normalt vedlikehold. På befaringdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Garasje2



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1966

Kommentar

Opplyst byggeår 1966

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje.

Støpte grunnmurer. Tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. 2-fløyd slagport. Saltak tekket med bølgeblikkplater, uten renner/nedløp.

Bygning med normalt vedlikehold. Støpte grunnmurer med noe skjevheter. På befaringdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Redskapshus



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1990

Kommentar

Opplyst byggeår 1990

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Redskapshus med uisolert lager/garasjeløp og verksted uten port, opplyst isolert verksted.

Fundamentert på betong. Gulv med betong. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med metallplater. Lager/garasjeløp med skyveporter, verksted uten port. 3 vinduer med isolerglass. Stående behandlet kledning ved gavlpiss mot nord, ubehandlet mot sør. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp.

Bygning med normalt vedlikehold. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	33	9	24	Grovkjøkken/bakstrom	Kjellergang og diverse boder
1. Etasje	100	100	0	Stue , Stue/kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Hall m/trapp , Entré	
2. Etasje	75	70	5	Bad , Gang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor , Arbeidsrom	Kott
Sum	208	179	29		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbar areal (ALH)
Kjeller	33			33		25
1. Etasje	100			100		
2. Etasje	75			75		11
SUM	208					36
SUM BRA	208					

Kommentar

Arealer i kjeller trapperom/bod og 2 boder med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Ved arealer med himlingshøyder over 1,9 meter, er bakstrom medtatt som primærareal. Øvrig kjeller som sekundærareal. Ikke fullt utgravde arealer er ikke medtatt i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger, tegninger datert 17.09.1980.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplyst terrasse mot sør fra 2023. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Gjødselkjellere	163	0	163		Gjødselkjeller, Gjødselkjeller 2
1.Etasje	313	0	313		Lagerrom , Verksted
2.Etasje	152	0	152		Lagerrom
Sum	628	0	628		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
Gjødselkjellere		163		163		
1.Etasje		313		313		
2.Etasje		152		152		
SUM		628				
SUM BRA	628					

Kommentar

Frittstående låve med 1. og 2.etasje samt kjørebane og 2 gjødselkjellere. Sekundære bruksareal. Arealer ved kjørebane er ikke oppmålt og fremgår ikke ved arealoversikten. Gjødselkjeller ble ikke oppmålt grunnet hindret tilkomst, arealer tatt ut i fra tegninger og ovenforliggende rom (fjøs/lager).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gjødselkjeller ble ikke nøyaktig oppmålt grunnet adkomst, arealer tatt ut i fra tegninger og ovenforliggende rom (fjøs/lager).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje1

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	50	0	50		Garasje , Garasje 2
Sum	50	0	50		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
1.Etasje		50		50		
SUM		50				
SUM BRA	50					

Kommentar

Frittstående garasje i en etasje. Sekundære bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje2

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
1.Etasje		17		17		
SUM		17				
SUM BRA	17					

Kommentar

Frittstående garasje i en etasje. Sekundære bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Redskapshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	166	0	166		Garasje , Lagerrom
Sum	166	0	166		

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2023	Vidar Baastad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	39	83		0	120897.7 m ²	Trysil kommune og Kartverket	Eiet

Adresse

Flendalsvegen 1887

Hjemmelshaver

Enger Tor Magne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	39	153	0	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Flendalsvegen 1887

Hjemmelshaver

Enger Tor Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom med beliggenhet i Flendalen ca 19 km nordøst for Innbygda sentrum i Trysil kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via privat gruset veg ca 60 meter til tun.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til infiltrasjonsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i et slakt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, tun og veiger. Øvrige arealer som naturtomt med skog og jordbruksarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen øvrige fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Opplyst at avtale om forpaktning av fulldyrkede arealer gikk ut i 2022.

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

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 120,8 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Trysil kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 49,4 daa dyrket mark og 6,6 daa innlandsbeite, skog med middels bonitet er angitt til 29,8 daa, skog med lav bonitet angitt til 0,7 daa. Uproduktiv skog er angitt til 3,1 daa, myr uten skog angitt til 23,7 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,6 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.11.2023	Egenerklæring fra rekvirent datert 23.11.2023. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NI2572>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Verditakst for landbrukseiendom



Flendalsvegen 1887

2420 TRYSIL
Gnr. 39 Bnr. 83
Trysil kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 4 200 000



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

Oppdragsnr. 586 678
Befaringsdato 21.11.2023
Rapportdato 02.01.2024

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	Flendalsvegen 1887	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2420 TRYSIL	1	Trysil	39	83	
Verdisettingsformål		1	Trysil	39	153	
Type eiendom	Landbrukseiendom med jord- og skogbruk.					
Rekvirent	Tor Magne Enger					
Hjemmelshaver(e)	Tor Magne Enger					
Befaringsdato	21.11.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Tor Magne Enger					

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 representant for eier.

Opplysninger om tomteforhold, 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. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

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

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

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

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler. Odelsvilkår må vike ved åpent salg.

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

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

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

Fremlagte byggemeldingstegninger for bolighuset og driftsbygningen med noe avvikende rominndelinger.

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Som grunnlag for taksten innhentet Gårdskart fra NIBIO.

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 driftsbygningen er ikke fullstendig kontrollert eller oppmålt. Arealopplysninger dels fra tegninger og dels skjønsmessig vurdering.

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller om vernede bygninger.

Ingen opplysninger om fredninger grunnet kulturminner. Ingen opplysninger om vernskog.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen (39/89) ligger i område med moderat/lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at vestre deler av eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Verditakst for landbrukseiendom

Andel i Flendalen Sameieskog ANS. Kartunderlag fra Gårdskart (NIBIO) angir totalt areal med 33083,1 daa under Flendalen Sameieskog ANS. Opplysninger fra Proff oppgir tilsammen 21 andelseiere.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Fremlagt byggemeldingstegninger for bolighuset og driftsbygningen. Forøvrig ble ingen andre dokumenter fremlagt ved befaringen.

Ingen opplysninger og forsikringer av bygningsmassen.

Andre merknader

Innhentet Gårdskart fra NIBIO.

Samlet tomteareal under 39/83 (og 39/153) angitt ved Trysil kommunes kartsider til 120897,7 m² (2 teiger).

Areal angitt ved Gårdskart med 120,9 daa som er tilnærmet likt opplysninger ved Trysil kommunes kartsider.

Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 49,4 fulldyrket jord, 6,6 daa innmarksbeite, 29,8 daa skog med middels bonitet, 0,7 daa skog med lav bonitet, 3,1 daa uproduktiv skog, 23,7 daa myr uten skog og 7,6 daa øvrig areal med bygninger/veier/plasser. Samlet ca 120,9 daa.

Det foreligger ingen skogbruksplan. Opplysninger fra Gårdkart og eier legges til grunn.

Opplyst normal tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer.

Opplysninger om avkastning ved jordbruksarealer fra eier. Opplyst om forpaktninger av fulldyrket jord for grasproduksjon til eget bruk. Ingen opplysninger drenering ved jordbruksarealer.

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
18 km	0,2 km	0,2 km	18 km	Tilfredsstillende

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Ingen opplysninger om heftelser og rettigheter utover opplysninger fra innhentet grunnbok.

Grunnboksblad med heftelser tilknyttet gjerde, veier og kraftlinjer.

Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt ved salg.

Opplyst at eiendommen er underlagt odelsvilkår etter Odelslovens arealkrav §2 og eiertid §7 (20 år).

Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen.

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

Eiendommen ligger i LNF-område.

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller om vernede bygninger.

Ingen opplysninger om fredninger grunnet kulturminner. Ingen opplysninger om vernskog.

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp. Opplyst privat vann fra egen brønn, vannpumpe og trykktank i kjeller. Privat avløpsanlegg opplyst med sedimenteringsanlegg og spredegrøfter. Avløp fra driftsbygning antas til gjødselkjeller.

Merknader

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

Antatt at arrondering og grøftetilstand er normalt god.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen Nordset med beliggenhet ved Granåsen i Flendalen i Trysil kommune, ca 600 m over havet. Ca 18 km til kommunesenteret Innbygda. Ca 18 km med dagligvare, post, skole og barnehage i Innbygda.

Bebyggelsen ligger med avkjøring fra fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med høyproduksjon for salg.

Det ses bort fra inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	49,4 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	6,6 daa	56,0 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	29,8 daa	
Skog av lav bonitet	0,7 daa	30,5 daa
Uproduktiv skog	3,1 daa	
Myr	23,7 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	26,8 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	7,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	7,6 daa
Sum		120,9 daa

Opplysningskilder, merknader

Ingen opplysninger fra jordregisteret fra landbrukskontoret.
 Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 49,4 fulldyrket jord, 6,6 daa innmarksbeite, 29,8 daa skog med middels bonitet, 0,7 daa skog med lav bonitet, 3,1 daa uproduktiv skog, 23,7 daa myr uten skog og 7,6 daa øvrig areal med bygninger/veier/plasser. Samlet ca 120,9 daa.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket areal	49,4 daa	Nei	300	Kr. 150	Kr. 7 410
Innmarksbeite	6,6 daa	Nei	300	Kr. 150	Kr. 990
Sum jordbruksareal	56 daa				Kr. 8 400
Jordbruksareal (daa)	56 daa			Verdi	Kr. 210 000

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 nært bygningsmassen. Grasproduksjon på fulldyrket areal for eget bruk.
 Drenering ved dyrket mark med enkelte åpne grøfter.

Ingen opplysninger om evt tilskudd til nydyrking.

Kommentarer

Jordmonnet antas bestå av siltige og steinholdige jordmasser. Det anses som normalt gode forhold for grasproduksjon.
 Antatt produksjon med ca 2 rundballer pr slått pr daa. 1-2 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.

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

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		26,8 daa	Verdi pr. daa	Kr. 750	Sum verdi	Kr. 20 100		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	0 daa	0 daa	5 daa	13 daa	13 daa	31 daa		
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 47	Total skogverdi			Kr. 36 425		
						Total verdi skog / utmark		
						Kr. 56 525		
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0						
	Furu m ³ u.b.	0						
	Lauv m ³ u.b.	0						
	Tilvekst m ³ u.b.	5					Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	8					Innestående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.

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

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Ingen skogbruksplan foreligger. Bestander, tilvekst og produksjonsevne er et grovt anslag. Angitt skog G14 ved ØK markslag (Kilden - skogportal).

Ukjent ved innestående investering.

Antatt beskjeden avvirkning av skogen og avvirket areal uten nyplanting, basert på naturlig tilvekst.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Gårdskart.

Kommentarer

I 3.kvartal 2023 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer 552 kr/m³, som er en økning på 79 kr/m³ (16,5 prosent) sammenlignet med oktober 2021. 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. Antatt produksjonsevne med 0,25 m³/daa. Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis 5 m³ (0,15 m³/daa).

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

Ingen opplysninger om bilveier eller traktorveier inn i skogterrenget. Skogen anses beliggende i leddrevet terreng, kort transport til bilvei.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr. 1 000 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr. 1 000 000

Kommentarer til sameieområder

Andel i Flendalen Sameieskog ANS.

Opplyst om salg av tilsvarende andel i 2021 for kr 850.000,-.

Kartunderlag fra Gårdskart (NIBIO) angir totalt areal med 33083,1 daa under Flendalen Sameieskog ANS.

Opplysninger fra Proff oppgir tilsammen 21 andelseiere.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Driftsbygning	39/83	1958	1986	345	Kr. 6 000 000	5	3	Kr. 900 000
Garasje1	39/83	1987		55	Kr. 400 000	7	5	Kr. 140 000
Garasje2	39/83	1966		19	Kr. 140 000	5	5	Kr. 35 000
Redskapshus	39/83	1990		180	Kr. 1 300 000	6	5	Kr. 390 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 1 465 000

Beskrivelse av Driftsbygning

Låvebygning. Byggeår 1958, tilbygg fra 1986 (smådyrfjøs). Gjødelskjellere ble ikke besiktiget. Støppte vegger ved gjødelskjeller. Støpt etasjeskille over gjødelskjeller, øvrige låvegulv med uisolert trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med evt sagflis ved stall og støppte vegger fjøsdel for storfe med evt tresonit. Bindingsverk antatt isolert med mineralull ved smådyrfjøs. Øvrig låve med åpent uisolert bindingsverk, utvendig stående kledning. Slagporter ved gjødelskjellere, til låvegulv samt til kjørebane fra låvebro. Vinduer med varevinduer, vinduer med isolerglass ved fasade sør og vinduer med plast ved smådyrfjøs. Saltak teknet med metallplater. Dels renner og nedløp. Låvebru i betong og treverk. Tilkoblet strøm. Bygning med noe vedlikeholdsbehov. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.



Beskrivelse av Garasje1

Dobbeltgarasje. Grunnmur med Leca. Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk og Leca, utvendig med malt pussbehandling, stående kledning og malt trefiberplate. 2 leddporter med automatikk. Saltak teknet med stålplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Rennekroker med noe deformasjoner. Øvrig bygg med normalt vedlikehold. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.



Beskrivelse av Garasje2

Enkel garasje. Støppte grunnmur. Tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. 2-fløyd slagport. Saltak teknet med bølgeblisplater, uten renner/nedløp. Bygning med normalt vedlikehold. Støppte grunnmur med noe skjevheter. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Redskapshus

Redskapshus med uisolert lager/garasjelep og verksted uten port, opplyst isolert verksted. Fundamenterert på betong. Gulv med betong. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med metallplater. Lager/garasjelep med skyveporter, verksted uten port. 3 vinduer med isolerglass. Stående behandlet kledning ved gavlspiss mot nord, ubehandlet mot sør. Saltak teknet med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Bygning med normalt vedlikehold. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.



Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 800 000
	Verdireduksjon	45% - Kr.	2 610 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 190 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 190 000

Boligverdi

Byggeår	1934	Rehab. år	1984	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 300 000

Arealopplysninger

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

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

Verditakst for landbrukseiendom

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	36	9	24	33	Grovkjøkken/bakstrom	Kjellergang og diverse boder
1.et	110	100	0	100	Stue, stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, hall/trapp og entre	
2.et	78	70	5	75	Baderom, gang, hall/trapp, 3 soverom, kontor og arbeidsrom	Kott
Sum	224	179	29	208		
Sum alle bygninger	224	179	29	208		

Kommentarer til arealberegningen

Våningshus med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m).

Kjellerrom med noe varierende himlingshøyder. Inngangspartier, terrasser samt kaldtloft og raftloft uten beregningsmessig areal. Boder og tekniske rom medtatt som sekundære bruksreal.

Kommentarer til arealberegningen

Våningshus med 2 etasjer og kjeller. Innvendig trappeforbindelse til kjeller. Adkomst til terrasse fra stue og terreng.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Se tilstandsrapport.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Se tilstandsrapport.

Dører og vinduer

Se tilstandsrapport.

Takkonstruksjon med yttertak

Se tilstandsrapport.

Piper og ildsteder

Se tilstandsrapport.

Oppvarming

Se tilstandsrapport.

Bad og vaskerom

Se tilstandsrapport.

Kjøkken

Se tilstandsrapport.

Innvendige overflater

Se tilstandsrapport.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Se tilstandsrapport.

Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport.

Annet

Se tilstandsrapport.

Verditakst for landbrukseiendom

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 høyproduksjon for salg.
Det ses bort fra inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger i LNF-område.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	56 daa	Kr. 3 750	Kr. 210 000
Skog	31 daa	Kr. 1 175	Kr. 36 425
Uproduktiv skog / utmark	27 daa	Kr. 750	Kr. 20 100
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 1 000 000
Driftsbygninger			Kr. 1 465 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 300 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 150 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 4 181 525

Kommentarer til verdivurderingen

Boverditillegg er beregnet ut fra beliggenheten til tomteverdier ved nærliggende boligeiendommer.
Noe omfang av vedlikehold, påkostninger og moderniseringer må påregnes grunnet elde og generell slitasje.

Markedsvurdering

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

Landbrukseiendommen Nordset med beliggenhet ved Granåsen i Flendalen i Trysil kommune, ca 600 m over havet. Ca 18 km til kommunesenteret Innbygda. Ca 18 km med dagligvare, post, skole og barnehage i Innbygda. Bebyggelsen ligger med avkjøring fra fylkesvei. Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med høyproduksjon for salg. Det ses bort fra inntektsgrunnlag fra jakt og fiske.

Noe omfang av vedlikehold, påkostninger og moderniseringer må påregnes grunnet elde og generell slitasje.

Eiendommen anses lett omsettelig.

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

Kr. 4 200 000

Sted og dato

Elverum, 28.12.2023



Knut Roger Furuset

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom

Beskrivelse av vedlegg

Ingen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230513	
Selger 1 navn	
Tor Magne Enger	
Gateadresse	
Flendalsvegen 1887	
Poststed	Postnr
TRYSIL	2420
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1981
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	44
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	85002980

Document reference: 1211230513

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Påvist fuktighet på bad i 2. etasje i forbindelse med takseringen høst 2023. Ingen lukt.

Initialer selger: TME

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet er i utgangspunktet ca. 40 år.

Arbeid utført av

Nåværende eier er faglært tømrer :Tor Magne Enger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fuktinnslag i kjeller.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vanninnslag i garasje om våren

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært mus i kjeller.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært kontroll på elanlegget for en tid tilbake. Har ingen dokumentasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset er gammelt så fra tidligere var det nok nyttet ufaglærte. Nåværende eier er faglært tømrer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 12/11230513

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vedlikehold av veranda(skiftet gulv- og rekkverksbord)på deler av verandaen sommer 2023 av Berg & Bryn.

Arbeid utført av

Tor Magne Enger og Berg & Bryn

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Det var midlertidig brukstillatelse på tilbygget fra 1981. Etter kontakt med byggavdelingen i kommunen ble det bekreftet at det nå er foreldet.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 12/11230513

Tilleggs kommentar

Per dato kan den ene garasjeporten på dobbelgarasjen bare åpnes manuelt. En sprekk i mur på dobbelgarasje ble oppdaget juni 2024. Viser ellers til takstrapp som ble utarbeidet av takstmann i november 2023.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Magne	20e8ead9cc04a693e0964e aa1b98561995552443	10.06.2024 09:18:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12/11230513

- 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>

Flendalsvegen 1887

Offentlig transport

🚗 Granåsen 12 min 🚶
Linje 834 1.1 km

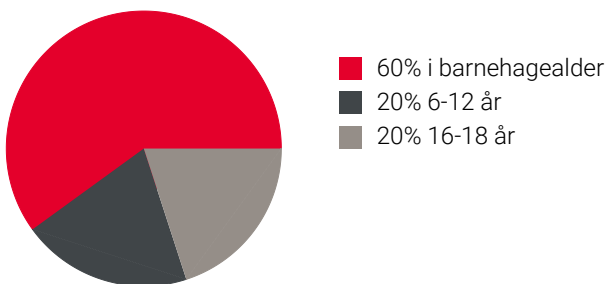
Skoler

Innbygda skole (1-7 kl.) 21 min 🚶
320 elever, 16 klasser 19.5 km

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min 🚶
209 elever, 20 klasser 19.5 km

Trysil videregående skole 21 min 🚶
300 elever, 18 klasser 20 km

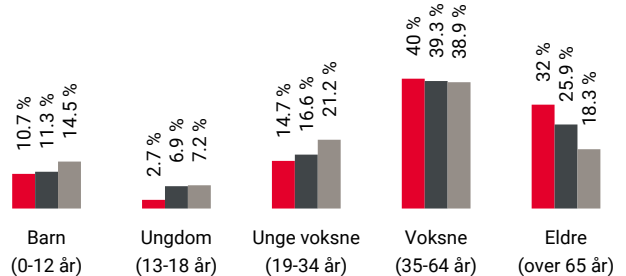
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Flendalen	74	42
Kommune: Trysil	6 603	3 859
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nysted barnehage (1-5 år) 20 min 🚶
44 barn 18.8 km

Trysil menighetsbarnehage (1-3 år) 21 min 🚶
13 barn 19.3 km

Vestadbakken (1-5 år) 22 min 🚶
40 barn 20.5 km

Dagligvare

Coop Mega Trysil 21 min 🚶
PostNord, søndagsåpent 19.3 km

Kiwi Trysilfjellet 21 min 🚶
Søndagsåpent 19.4 km

Sport

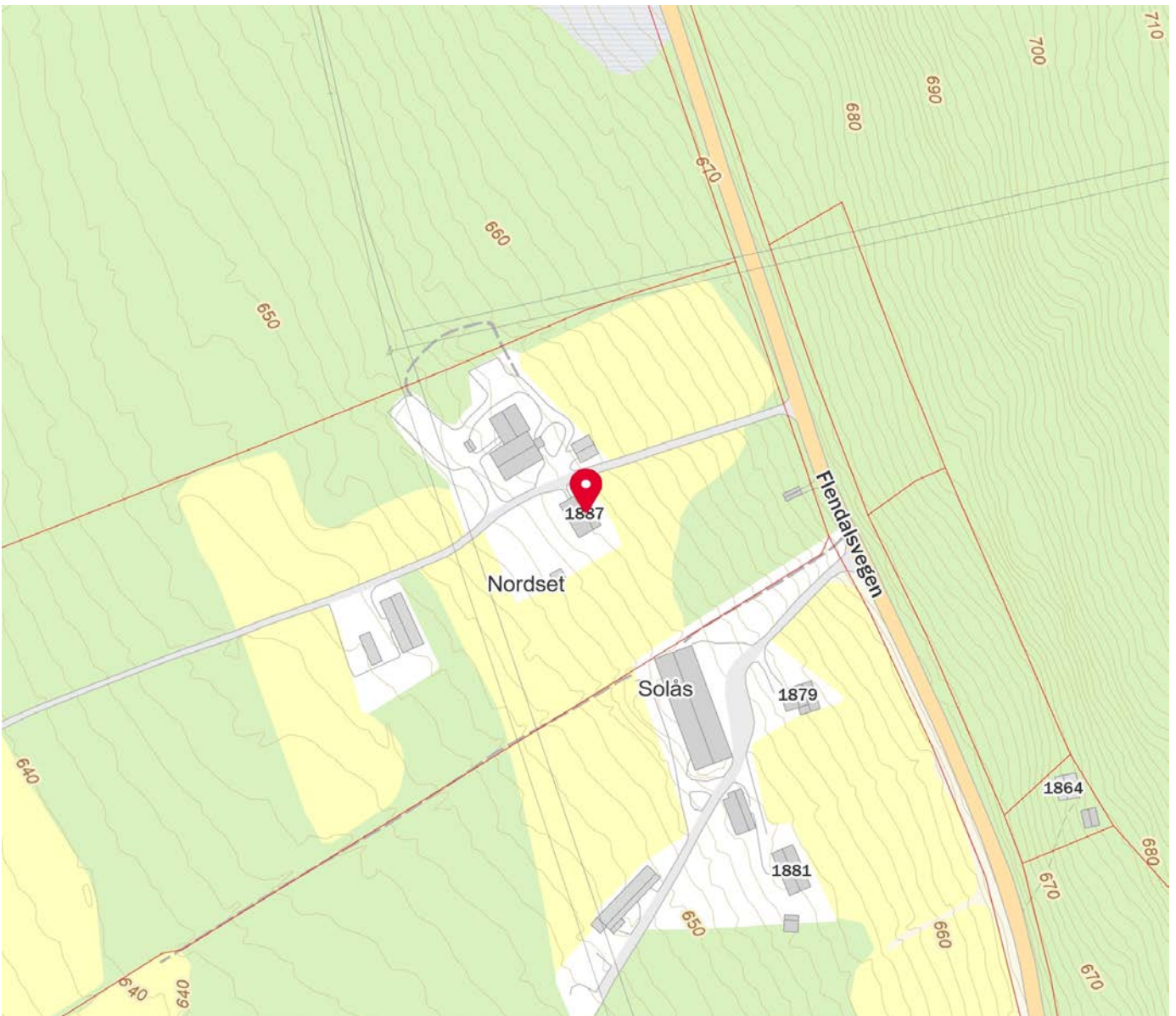
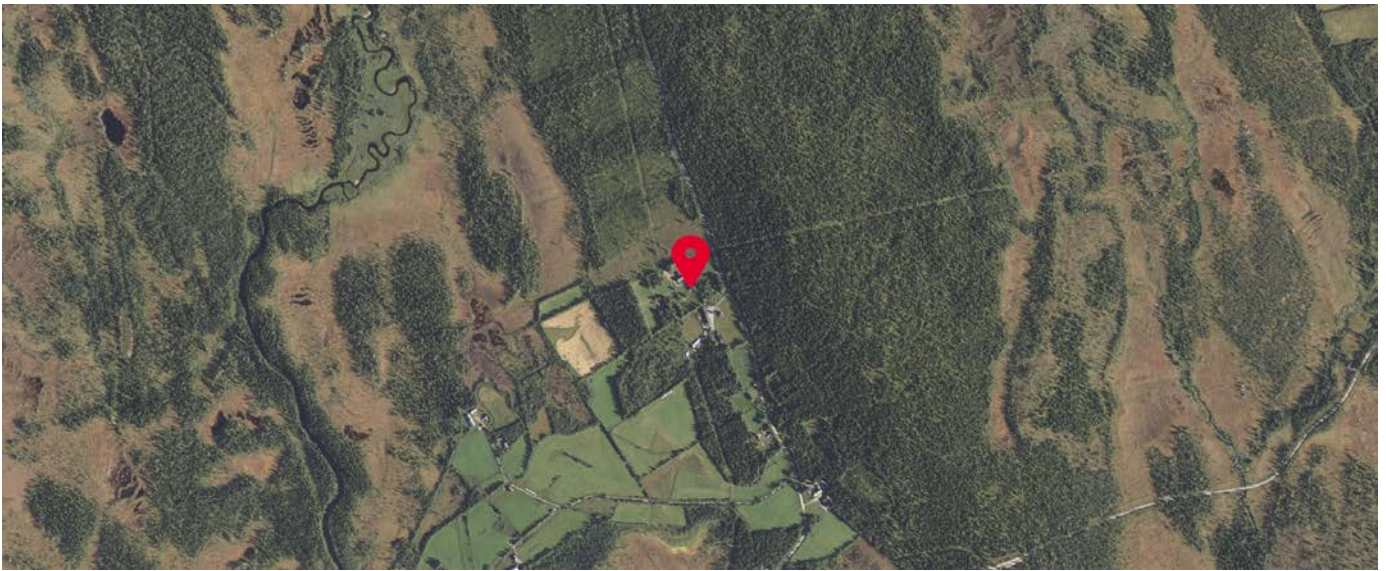
⚽ Flendalen, Ball-løkke 5 min 🚶
Ballspill 4.6 km

⚽ Innbygda skole 21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 19.5 km

🏊 Trysil Helse & Trening 21 min 🚶

🏊 Spent Trysil 21 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Flendalsvegen 1887
2420 TRYSILMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1211230513

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

05.06.2024

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