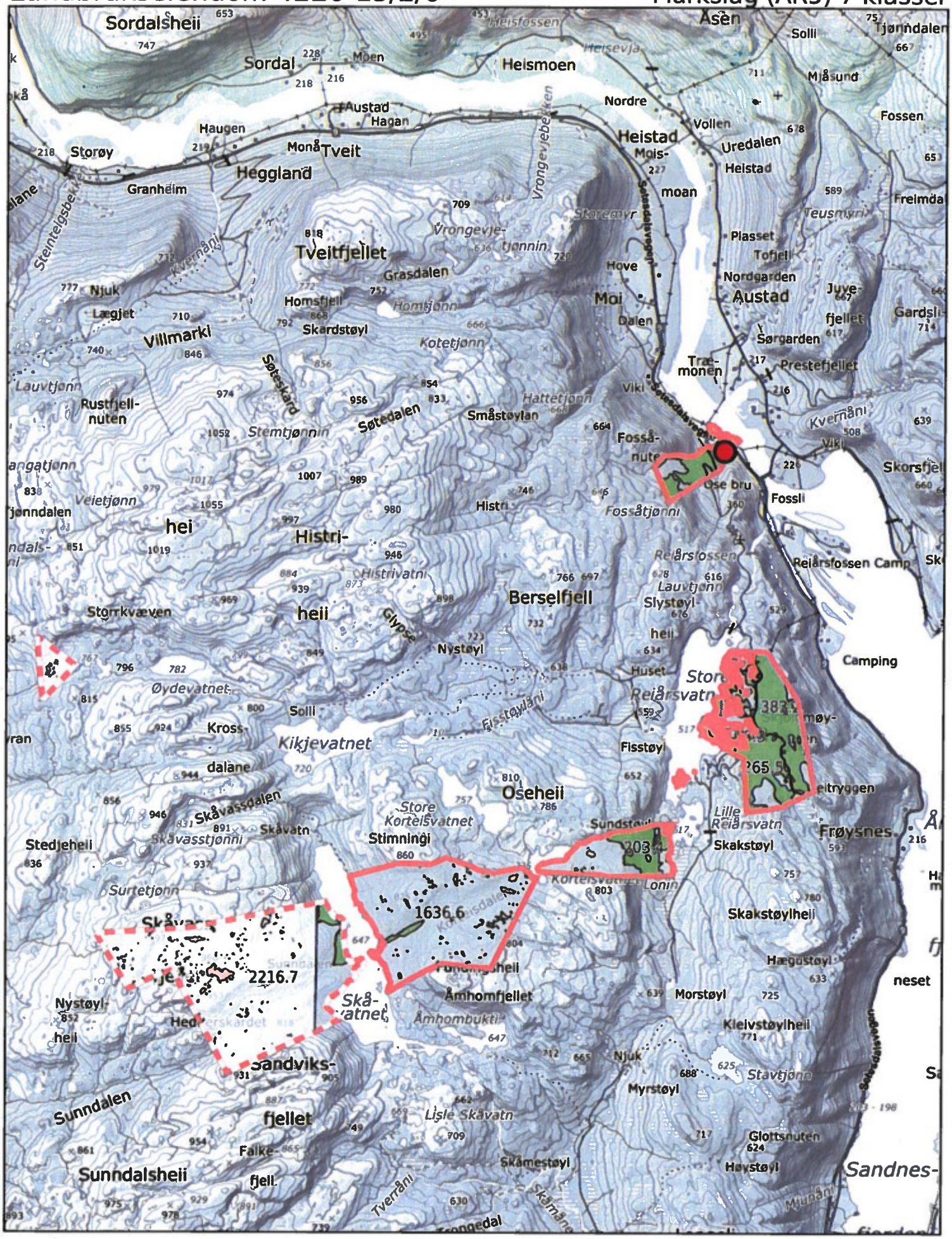
OSE 2

PRIVATMEGLEREN

GÅRDSKART SAMLET
OSE2

Landbrukseiendom 4220-15/2/0

Markslag (AR5) 7 klasser



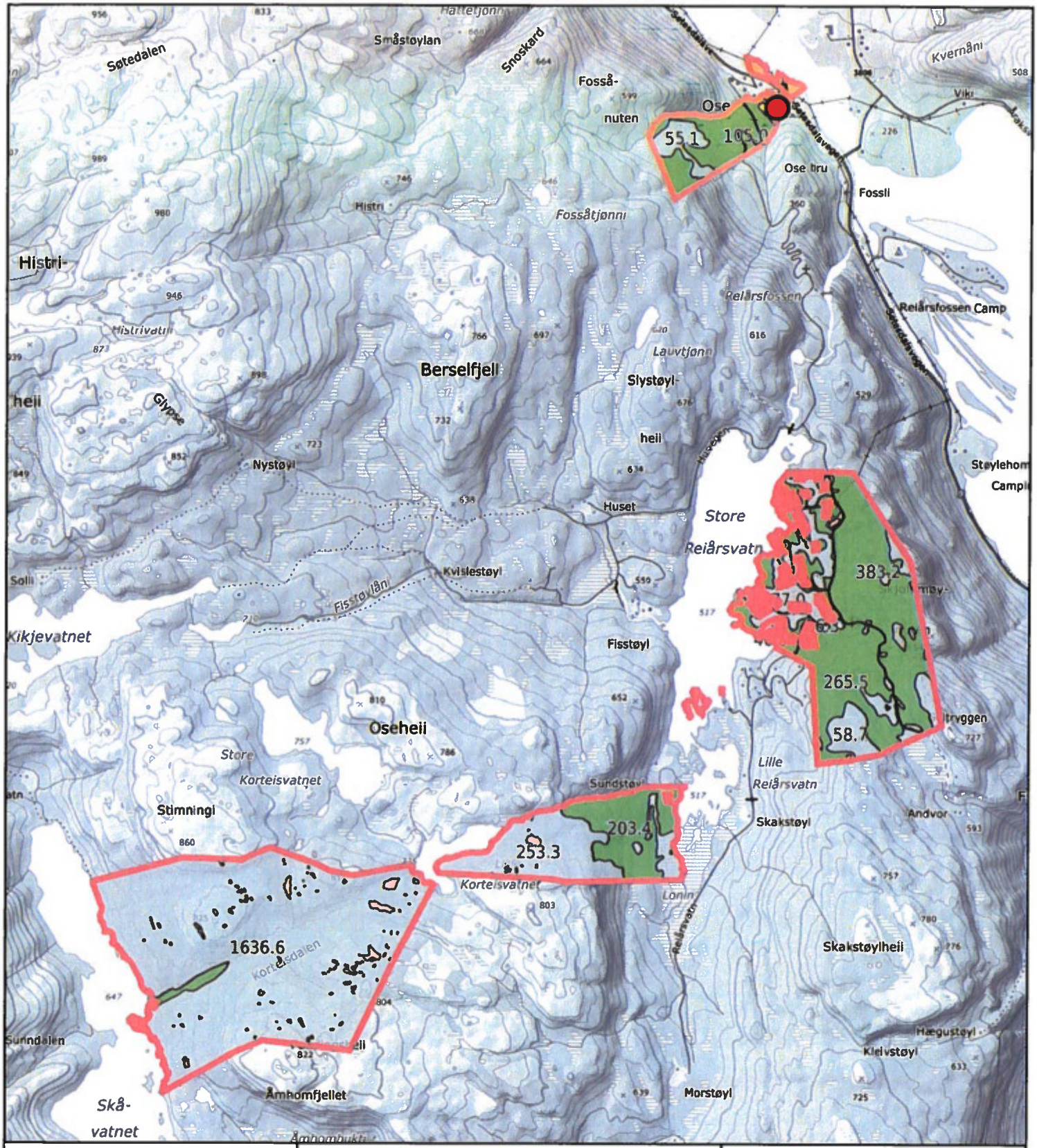
0 500 1000 1500m

Målestokk 1:50000 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 13.09.2024 13:38 - Eiendomsdata verifisert: 13.09.2024 13:38 - Side 1 av 3

15/2 + 15/21



0 200 400 600m

Målestokk 1: 30000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.09.2024 13:54

Eiendomsdata verifisert: 13.09.2024 13:38

GÅRDSKART 4220-15/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

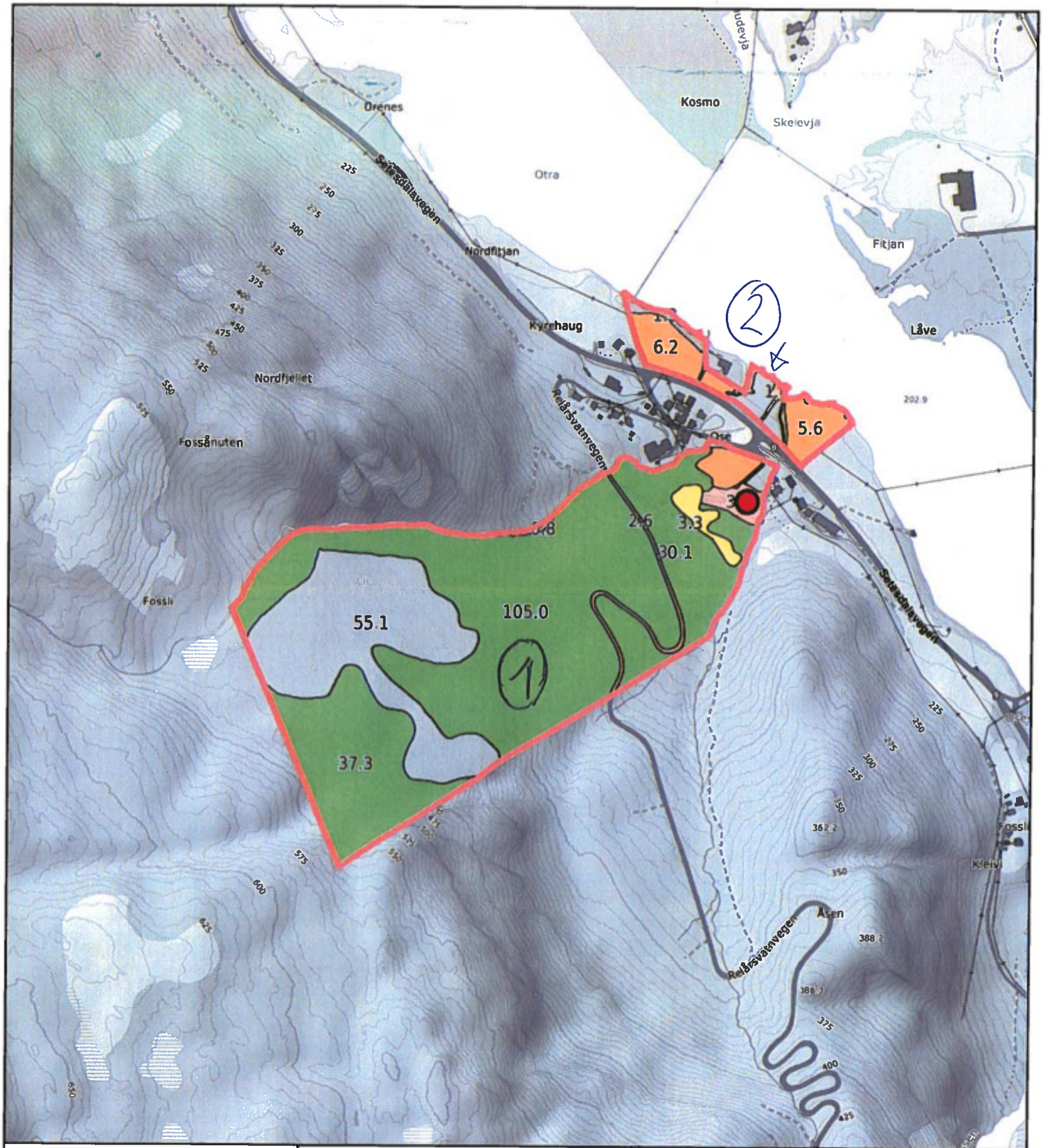
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	3.3	19.7
	Produktiv skog *	1203.4	1203.4
	Annet markslag	2305.3	
	Bebygd, samf., vann, bre	65.8	2371.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	3594.2	3594.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 13.09.2024 13:42
Eiendomsdata verifisert: 13.09.2024 13:38

GÅRDSKART 4220-15/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

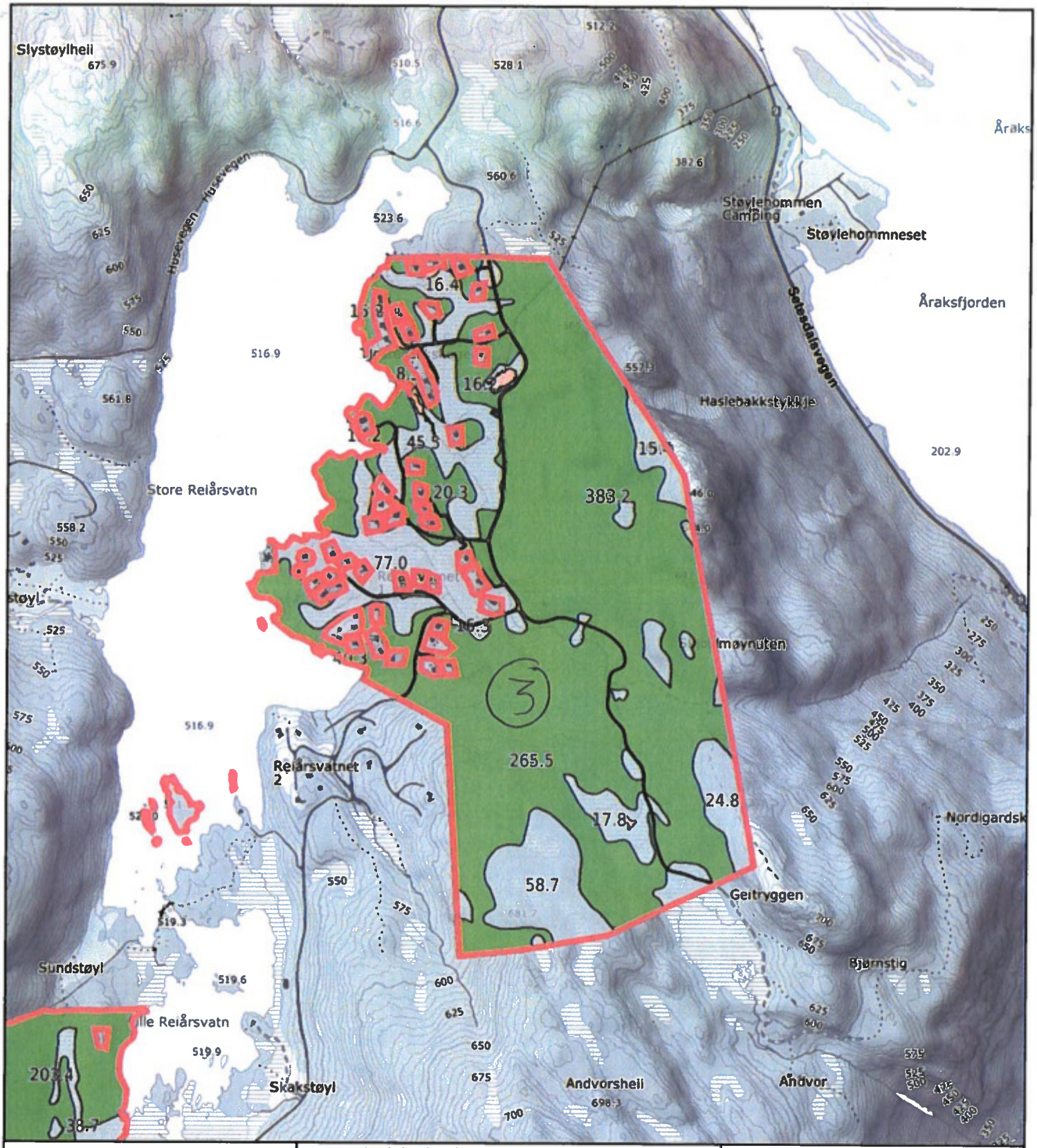
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	3.3	19.7
W	Produktiv skog *	1203.4	1203.4
	Annet markslag	2305.3	
	Bebygd, samf., vann, bre	65.8	2371.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	3594.2	3594.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 13.09.2024 13:43
Eiendomsdata verifisert: 13.09.2024 13:38

GÅRDSKART 4220-15/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	3.3	19.7
W	Produktiv skog *	1203.4	1203.4
	Annet markslag	2305.3	
	Bebygd, samf., vann, bre	65.8	2371.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	3594.2	3594.2

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

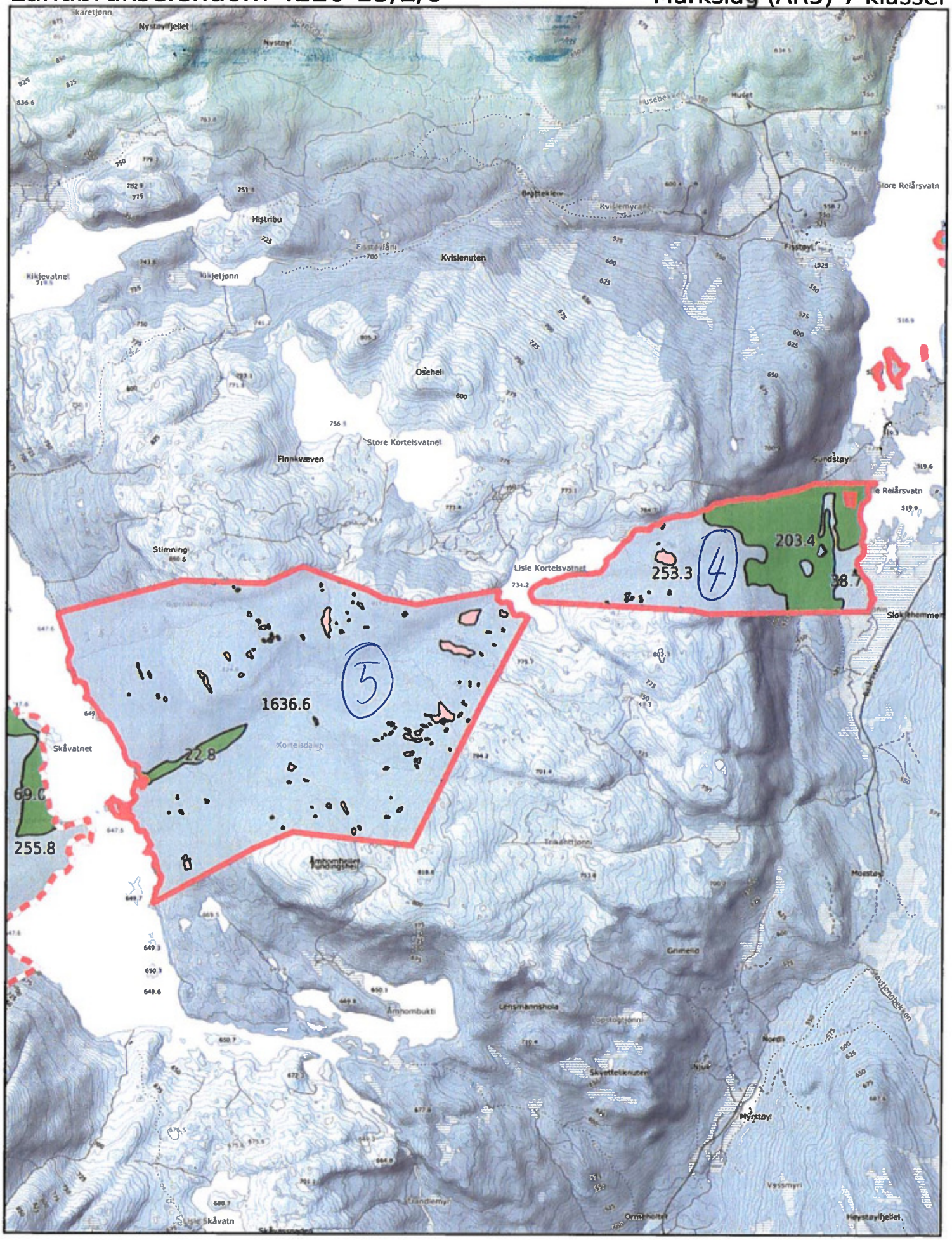
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Landbrukseiendom 4220-15/2/0

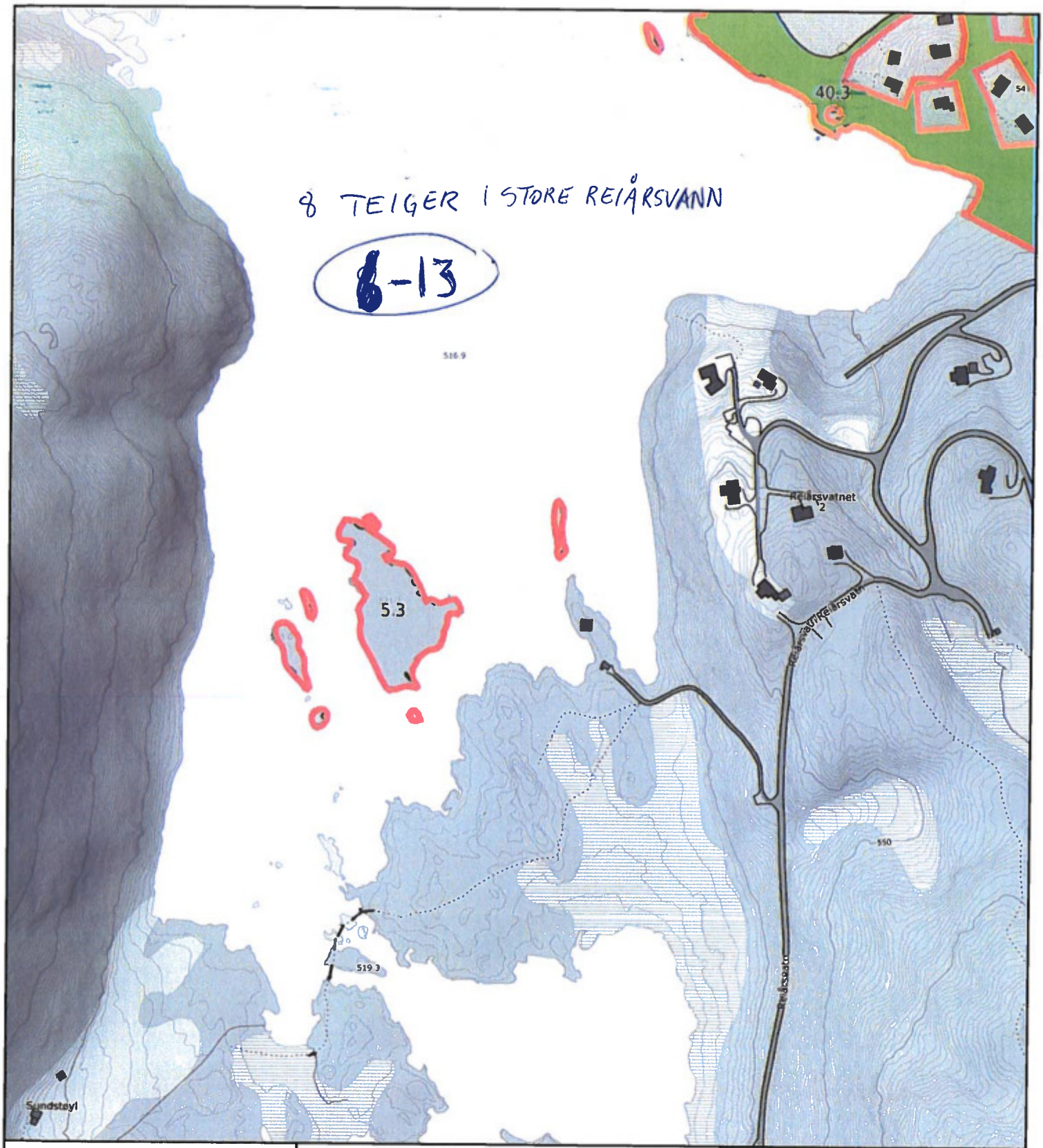
Markslag (AR5) 7 klasser



0 200 400 600m

Målestokk 1:20000 ved A4 stående utskrift

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 13.09.2024 13:44
Eiendomsdata verifisert: 13.09.2024 13:38

GÅRDSKART 4220-15/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

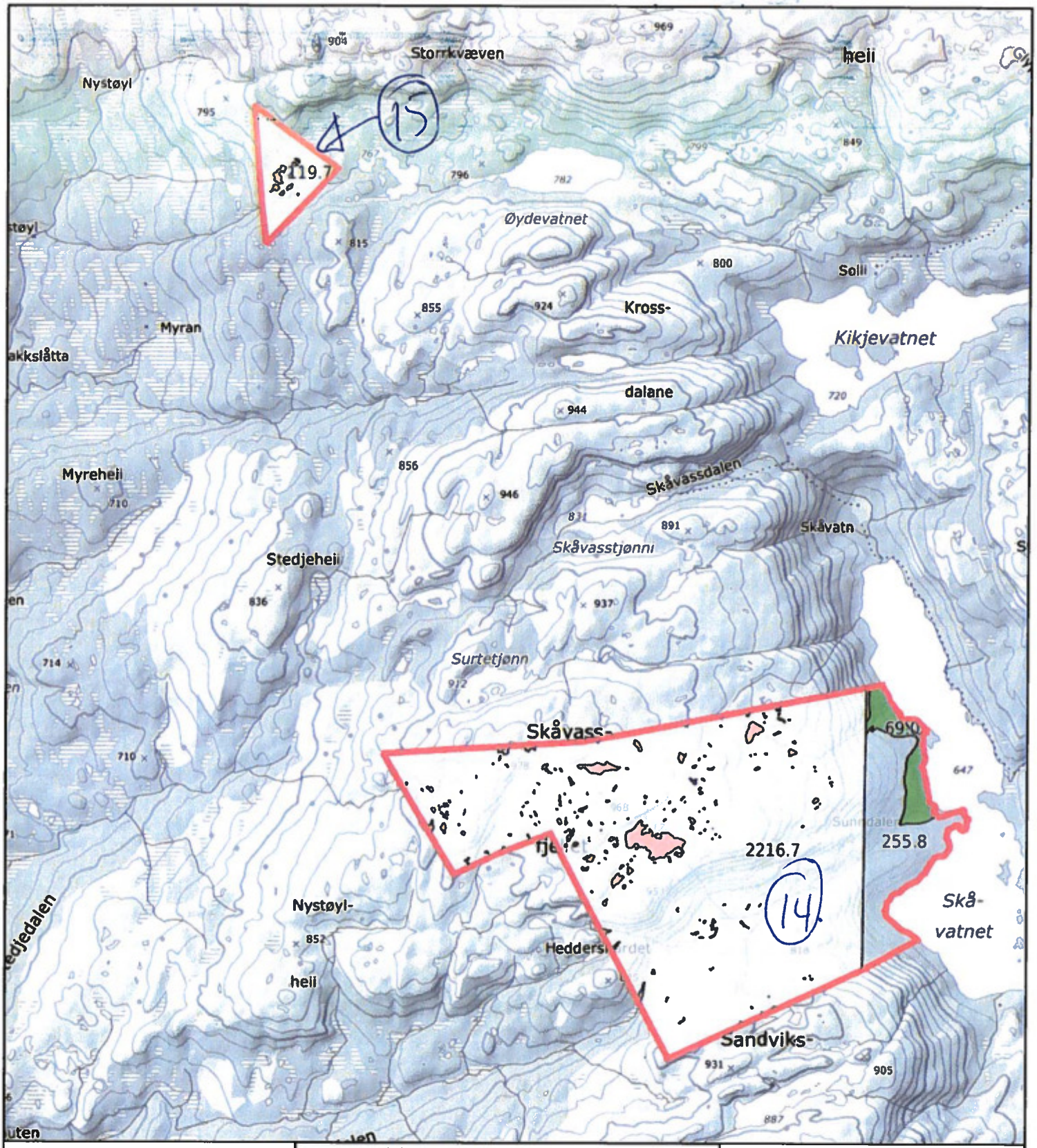
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	16.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	3.3	19.7
W	Produktiv skog *	1203.4	1203.4
	Annet markslag	2305.3	
	Bebygd, samf., vann, bre	65.8	2371.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	3594.2	3594.2

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 200 400 600m

Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 13.09.2024 13:52
Eiendomsdata verifisert: 13.09.2024 13:38

GÅRDSKART 4220-15/21/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/21/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
W	Produktiv skog *	69.0	69.0
	Annet markslag	262.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	75.4	338.0
	Ikke kartlagt	2336.4	2336.4
	Sum	2743.4	2743.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Takst og eiendom
Byggmester Toralf Skuland
Lille Risdal 22, 4520 Lindesnes Tlf. 91113120
e-mail toralfskuland@msn.com **Hjemmeside:** http://www.ts-takst.no

Taksering av Landbrukseiendommer -Bolig og fritidseiendommer -Næringseiendommer

VERDITAKST
av
LANDBRUKSEIENDOM
eiendommen
OSE

Dagens normale markedsverdi som samlet enhet vurderes til: Kr. 4.350.000,-



Adresse: Ose 2, 4745 Bygland
Gnr. 15 **Bnr.** 2 og 21
Kommune: 4220 Bygland
Rekvirent: Ingvild Askvik
Verdisettingsformål: vurdere dagens markedsverdi ved et fritt salg
Hjemmelshaver: Ingvild Askvik
Besiktigelsesdato: 10. juni 2024
Tilstede: Ingvild Askvik og Toralf Skuland
Opplysninger gitt av: Rekvirent
Type eiendom: Bebygd landbrukseiendom med odel
Rapportansvarlige: Toralf Skuland

Innledning

Etter oppdrag fra Ingvild Askvik, ble det den 10. juni foretatt befaring av eiendommens bygninger og jordbruksarealer. Skog og utmark er ikke befart, men bygger på gitte opplysninger og opplysninger fra skogbruksplan, planperiode 2007-2016.
Formålet var å vurdere dagens markedspris i forbindelse med fritt salg.
Fremlagte dokumenter: Skogbruksplan planperiode 2007-2016, bilder stølsbu og vedtekter for Frøysnes-Langeid storvald.
Takstmannen har innhentet følgende dokumenter:
Elektroniske grunnbøker (web innsyn), gårdskart fra Nibio med areal og bonitetsoversikt m.m. (web innsyn), kommuneplan med kart (web innsyn), matrikkelopplysninger (web innsyn), kulturminnesøk og søk i Sefrak registeret.
Kommunal byggesaksmappe er ikke innhentet.

Premisser

Taksten er basert på visuell besiktigelse. For bygningenes del, er det ikke gjort inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved visuell befaring. Taksten er ikke en tilstandsvurdering som er en grundigere gjennomgang av bygningene. Eiendommens utmarksarealer er ikke befart. Verdiberegningen for skog og utmarksarealer baserer seg på gitte opplysninger og opplysninger fra skogbruksplanen og Nibios gårdskart. Verdiberegningen av jordbruksarealene er basert på opplysninger fra Nibios gårdskart, gitte opplysninger, og registreringer gjort ved befaringen. Arealene fra Nibios gårdskart er grunnlaget for konsesjonsbehandlingen i kommunen. Oppgitte arealer er dog ikke bindende. Ved verdifastsettelsen er det tatt utgangspunkt i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98, med ikrafttredelse 1. januar 2004, med endringer, senest LOV-2017-06-21-101 fra 01.01.2018, samt rundskriv M-1/2021 fra landbruksdepartementet.
Rekvirenten plikter å lese gjennom hele taksten, melde fra til takstmann om åpenbare feil, slik at disse kan rettes før taksten taes i bruk.
Er taksten eldre enn 12 måneder, må takstmann kontaktes for ny vurdering.

Vurdering av eiendomstype

Bebygd landbrukseiendom som ut fra sin størrelse og karakter faller inn under konsesjon, odel, jord og skoglov, og det er driveplikt på jorda, som enten kan leies bort på 10 års skriftlig uoppsigelig avtale, eller nyttes til eget bruk i samsvar med formålet. Avtalen kan allikevel sies opp av leietaker.
Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8, enten helt, ut eller for en viss tid. Ved avgjørelse av søknaden skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, på bruksstørrelsen, avkastningsevnen på arealet, og på om det i området der eiendommen ligger har bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg legges vekt på søkerens livssituasjon.
P.g.a. eiendommen karakter, er den underlagt odel og lovpålagt boplikt.
Ved et fritt salg er den fritatt priskontroll, og eiendommen kan omsettes til markedspris.
Eiendommen kan overdraes konsesjonsfritt til nær slekt, ref. konsesjonslovens § 5 pkt.1, men da med boplikt.

Kort beskrivelse av eiendommen og beliggenhet

Eiendommen ligger på Ose på vest siden av Otra i Bygland kommune, ca.20 km. nord for Bygland. Til Evje er det ca. 53 km, til Kristiansand ca. 115 km.
Tunet ligger ca. 218 m.o.h. Området består i hovedsak av gårdsbruk, og bolig eiendommer. Totalarealet er iflg. Nibio 6337,6 daa., hvorav 16,4 daa. fulldyrka jord, 3,3 da. innmarksbeiter, 1272,4 daa. produktiv skog. Øvrige arealer består av uproduktive og bebygde arealer.
Deler av den produktive skogen ligger i vernskogbeltet. Bygland kommune har egne regler for hogst i vernskog.
På eiendommen ligger det et våningshus og et uthus og et stabbur/loft
Det er idag ingen landbruksproduksjon på eiendommen, jorda lånes bort til nabo uten betaling og uten skriftlig avtale. Det er opplyst at avtalen gjelder år for år.

Regulering

Iflg. gjeldende kommuneplan, ligger eiendommen i LNFR området og deler av eiendommen ved store Reiersvatn er regulert til fritidseiendommen, men alle tomtene er fradelt og solgt.
I LNFR områder er det strenge regler for tiltak, men nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens ressursgrunnlag kan tillates.
Andre tiltak krever søknad om dispensasjon.

Arealgrunnlag på eiendommen 48/9. Kilde Nibio. Alle tall i daa.		
Fulldyrka jord	16,4	
Overflatedyrka jord	0	
Innmarksbeiter	3,3	19,7
Skog av særs høy bonitet	0	
Skog av høy bonitet	55,8	
Skog av middels bonitet	327,4	
Skog av lav bonitet	889,2	
Sum produktiv skog	1272,4	
Uproduktiv skog	987,6	2260
Myr	262,6	
Jorddekt fastmark	9,6	
Skrinn fastmark	1308,1	1580,3
Bebygd, vann, bre og annet	141,2	
ikke klassifisert areal	2336,4	2477,6
Sum alle		**6337,6**

Vei, vann, og avløp

Tunet med våning og ligger til privat vei nær off. vei. Den private veien og tunet er gruset, og krever vedlikehold. Parkering på egen grunn.
Off. vann.
Privat avløp til septiktank.

Grunnboksblad

På 15/21 er det tinglyst en festerett. Det er opplyst at den er falt bort og kan slettes.
Ellers er det er tinglyst diverse jordskifter, avtaler, rettigheter og utskiftinger m.m. Undertegnede legger til grunn at dette er saker som er oppgjort og ikke vil ha betydning for verdiene, men bruket har vedlikeholdsplikt og rettigheter på flere veier i utmarka.
Ved et event. salg av eiendommen oppfordres interesserte kjøpere til eiendommen til å sette seg inn i alle tinglyste dokumenter som vedr. eiendommen.

Dyrka mark

Iflg. Nibio er det 16,4 daa. fulldyrka jord. Arealene ligger på 3 teiger, en teig foran tunet og 2 teiger øst for Setedalsveien et like stykke sør for tunet, se gårdskart. Arealene godt arrondert, og kan driftes med maskiner. På arealene står det gammel eng som idag brukes til beite for storfe. Arealene lånes idag bort til nabo uten betaling og uten skriftlig avtale.

Skog, utmark, jakt og fiskeretter

Det foreligger skogbruksplan. Den produktive skogen ligger på 3 teiger. Øvrige deler ligger hovedsakelig i vernskogbeltet. Bygland kommune har egne regler for vernskogforvaltning**.** All hogst i vernskog, med unntak av ved til eget bruk, skal meldes skriftlig til kommunen senest 1 måned før avvirking**.** Kommunen avgjør om hogst kan utføres og gir vilkår om hogstform m.m. Det er derfor lav verdi av påstående skog i vernskogbeltet, p.g.a. foran nevnte og lange og krevende driftsforhold. Skogen i vernskogbeltet gir derfor liten økonomisk avkastning.
Iflg. skogbruksplanen består den drivverdige produktive skogen av 1163 daa. og ligger på 3 teiger, hvorav store deler på teig nr.3 ved Reiersvatn. Iflg. planen med registreringsår 2006, var den totale stående kubikkmassen 7675 m^3, fordelt med 5044 m^3 gran, 1339 m^3 furu og 1292 m^3 lauv.
Hogstklassefordelingen i skogbruksplanen er oppgitt til, 25% i HK 2 (foryngelse og ungskog), 21% i HK 3 (yngre produksjonskog), 13 % i HK 4 (eldre produksjonskog) og 41 % i HK 5 (gammel skog). Iflg. planen er årlig balansekvantum (hva som kan hogges årlig) oppgitt til 235 m^3. Alle tall er brutto og må reduseres med ca. 15% for topp og avfall. Det er ikke funnet nøkkelbiotoper som skal stå urørt på eiendommen.
Det er opplyst at det ikke har vært avvirking siden 2006 med unntak av ved til eget bruk, og noe ved hogd av hyttefolk som er oppgitt til ca 8-10 m^3 (4-6 favner ved pr. år) Eiendommen har rettigheter og plikter til bruk av felles skogsbilveier/traktorveier og parkeringsplasser i utmarka, men deler av arealene i den produktive skogen har krevende driftsforhold. Rettigheter og plikter fremgår i hovedsak av div. jordskifter, men rekvirenten opplyser følgende:
Morstyølvegen er 3 soner med kr.600,- + 200 + 600 totalt kr. 1400,- i året. Nåværende ordning 0 for brøyting. Reiårsvatnvegen kr. 600,- pr år og ca kr. 2000,- for brøyting.
Anvorsvegen er ca 1/3 av faktiske kostnader etter behov.

I beregningen av verdien av den produktive skogen, er det tillagt for ekstraordnær hogst, p.g.a. etterslep av hogst siden 2007. Uproduktive arealer er verdsatt med kr. 50,- pr. daa.

Skogfond:

Det er ingen opplysninger om det er stående skogfondmidler

Jakt:

Bygland kommune har forskrift for jakt på elg, hjort og rådyr. Krav til areal årlig avskytning:

Området	E lg	Hjort	Rådyr
Bygland kommune	5000 daa.	10000 daa.	2000 daa.

Storvilt:
Storviltjakta er organisert med storvald og jaktlag. Eiendommen hører til storviltvaldet Frøysnes og Langeid storvald. Storviltareal er areal som ligger lavere enn høydekvote 750 meter. Bygland har et minsteareal for elg på 5000 dekar. Storvaldet omfatter flere jaktlag. Gnr/bnr 15/2 tilhører Føreodden jaktlag, og består av 10 rettighetshavere som har et areal på om lag 3900 dekar.
I planperioden 2021-2025 har Føreodden jaktlag fått tildelt 8 Elg, fordelt på 2 okser, 5 ungdyr og 1 kalv. Årsmøtet avholdt 11. april d.å. har tildelt Føreodden jaktlag 1 ungdyr for 2024.
Årets hjortekvote er på 3 bukker, 1 Hind og 1 spissbukk. Det er felles jakt på disse dyra etter første mann til å felle gjelder.
Elg og Hjortejakt har sist år vært utleid for Kr. 3000,-.
Reinsdyr:
Deler av eiendommens heiområder er definert som villreinområde. Det foreligger ingen opplysninger om Reinsdyr jakt. Det ble opplyst at det ikke er reinsdyr i dette området, så kortene må isåfall selges og kan brukes i andre villreinområder i dalen.
Fuglejakt:
Eiendommen stølsbu har heiområder som er godt egnet for fuglejakt. De senere år har fuglejakta inkludert bruk av stølsbu vært utleid med en årlig betaling på Kr. 8000,-.
Småvilt:
Det er mulig å jakte småvilt på eiendommen. Det foreligger avtale om utleie av Harejakta for kr. 6000,- pr. år. Avtalen løper til 2029.

Fortsettelse neste side

Fortsettelse fra forrige side

Fiske:
Bruket har fiskerett i flere vann på heia. I vannene er det opplyst at det i stor grad småfisk av Aure. Fiskekort selges gjennom Reiersvatn fiskelag. Årlig utbytte til gården har ligget på ca. Kr. 3000,-.
Dagens årlige inntekter fra jakt vurderes å være lav.
Verdien av jakt og fiskeretter er fastsatt på bakgrunn av sammenliknbare eiendommer i området og vurderes å ha et potensiale til Kr. 5,50 pr. daa. Beløpet er kapitalisert med 4%.

Bygninger på eiendommen

Våningshus: Byggeår 1995



Fasader mot øst og nord



Fasader mot nord og vest

Arealer:

Etasje	Romløsning	Bruksareal BRA (BRA-I)
Kjeller	Gang m/trapp og boder	66
1.	Vindfang, gang med trapp, spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, og vaskerom.	100
Sum alle		**166**

I tillegg er det en svalegang i 1. etasje med utvendig tilgang med bruksareal på ca. 17 m^2.
Arealene er målt på stedet.

Enkel beskrivelse av bygningen og grunn:
Tunet er gruset og delvis gresskledd, forøvrig plen.
Boligen er oppført på grunnmurer av leca blokker. Over grunnmur med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning av tre. Vinduer med 2-lag glass. Saltak tekket med torv, sist rundt år 2015. Takrenner av stål. Teglsteinspipe tilknyttet en åpen peis. Innvendig holder boligen en god standard i hovedsak relatert til byggeår.
Gulver med eik og furu parkett og lakkerte furu gulvbord. Bad og vaskerom har fliselagte gulv. Panelte og malte vegger. Panelte himlinger. Kjøkkeninnredning fra byggeår med heltre fronter malt i senere år. Laminat benkeplater med nedfelt. Fliser mellom benk og overskap. Badet har fliser på gulv og baderomspanel på vegger. Dusjnisje, gulvmontert toalett og baderomsinnredningen med laminat benkeplate med nedfelt vask. Vaskerom med fliser på gulv, malt panel på vegger. Rustfritt vaskekar på vegg og opplegg til vaskemaskin.
1-fas EL anlegg med vippesikringer. Jordfeilbryter montert. Vann og avløpsledninger fra byggeår 120 l. varmtvannsbereder alder 1994. Oppvarming med ved og strøm.
Generelt fremstår boligen godt vedlikeholdt og i god stand. Forøvrig henvises til tilstandsrapporten som vil foreligge i prospektet.

Fortsettelse neste side

Fortsettelse fra forrige side

Stabbur/loft: Tidsangivelse iflg. Sefrakregisteret, 1500 tallet, etterreformatorisk tid



Fasader mot øst og nord



Fasader mot nord og vest

Loftet har et bruksareal på ca. 23 m^2, noe mindre i underetasje. Underetasjen er ikke besiktiget da den var låst ved befaringen.
Laftet bygning med torvtak. Taket er fornyet i 1975. I forhold til alder fremstår bygningen i god stand. P.g.a. alder er bygningen automatisk fredet.

Uthus: Deler av bygningen er oppført i 1833, senere tilbygget.



Fasader mot sør og øst



Fasader mot øst og nord

Enkel beskrivelse av bygningen:
Uthuset har en grunnflate (BTA) på ca.245 m^2, og inneholder gjødselkjeller, fjøs, høyløe og div. rom for lagring m.m.
Uthuset er oppført på grunnmurer av gråstein og pilarer av betong. Over grunnmur uisolert bindingsverk av tre og laft av tre, utvendig kledd med kledning av tre. Vinduer med 1-lag glass. Plassbygde dører og porter. Saltak med bukker, åser og sperrer av tre, tekket med bølgeblikkplater. Takrenner ikke montert. Deler av bygningen er dårlig fundamenter, har store setningskader, og bygningen har stort etterslep i vedlikeholdet. Avhengi av hva bygningen skal brukes til, vil det påløpe betydelige kostnader for å tilpasse den til bruk av dyrehold.

Seterbu i Sunndalen ved Skåvatnet: Tidsangivelse iflg. Sefrakregisteret er 1800 tallet.



Eksterør stølsbu





Interiør av stølsbud

På vestsiden av Skåvatn ligger det en gamme|l støyl med en seterbu, kalt Sunndalsbu. Den blir bl. a.benyttet til utleie av fuglejakten. Bygningen er ikke befart, men det er opplyst at bygningen er vedlikeholdt og utbedret med ny taktekking i 1997 og ny kledning i 2022.

I tillegg er det registert flere bygninger i matrikkelen, men disse er enten revet eller ramlet sammen.

Andre verdikomponenter

Utleie av stølsbu er vurdert til Kr. 12000,- netto pr. år. Beløpet er kapitalisert med 6%.
Det utbetales årlig Kr. 3000,- fra Otteraaen for tap av fiske i Otra.
Årlig inntekt fra selvhogst av ved fra andre (hytteeiere) ca. Kr. 1000,- til Kr. 1500,-.
Beløpene er kapitalisert med 4%.

Miljø, støy og kulturminner m.m.

Våningen ligger fint plassert med utsikt over marka og omkringliggende landskap. Normalt gode solforhold på vest siden av dalen. Parkering på egen grunn. Det er ingen kjente forurensninger i området.
På fjellet er det 6 registrerte kulturminner etter tidligere støler. Minnene er ikke fredet. på eiendommen.
Det er flere Sefrak registrert bygninger og ruiner, se vedlegg. Stabburet i tunet er tidfestet til 1500 tallet og er automatisk fredet. Øvrige registreringer har i utgangspunktet ingen restriksjoner, men kommunen skal gjøre en vurdering av verneverdien ved event endring eller riving av bygningene.
Opplysningen er hentet fra Sefrak registeret. Se vedlegg.

Sammendrag/markedsvurdering

Konsesjonspliktig jord og skogbrukseiendom. Eiendommen er underlagt odel, jord og skoglov, og det er driveplikt på jorda som enten kan leies bort, eller nyttes til eget bruk i samsvar med formålet.
I gjeldende kommuneplan ligger det meste av eiendommen i LNF området. P.g.a. eiendommens karakter, er det lovpålagt boplikt. Etter de nye arealkravene for odelseiendom, tilfredstiller eiendommen krav til odel.
Eiendommen har en god beliggenhet, og har bygninger, jord, skog, jakt og fiskeressurser som gir mulighet for årlige inntekter. Mulighet for snøscooterløyve og bruk av ATV.
Gården er vurdert som et kombinasjonsbruk der det meste av brukerfamiliens inntekter må hentes utenfor bruket.
Generelt er småbruk/landbrukseiendommer populære når de legges ut for salg i dagens marked.
Tidligere omsetninger, og priser på eiendommer som p.t. ligger ute for salg i området omsettes for mellom Kr.4-8 mill., avhenging av eiendommens kvaliteter som beliggenhet, størrelse, muligheter for jord og skogbruksdrift, tilstand på bygningsmasse, jakt og fiskerettigheter og andre rettigheter.
I markedet vil en kunne erfare at denne type eiendommer vil oppnå priser over det avkastning skulle tilsi. I tillegg er det lagt vekt på eiendommens kvaliteter som bosted, med muligheter for rekreasjon, jakt og friluftsliv.
Eiendommen vurderes som attraktiv for personer med ønske om en romslig eiendom, og tilgang til rettighetene som følger eiendommen. Oppsummert fremstår eiendommen som en trivelig boplass og med muligheter for land og skogbruksbruksdrift, jakt, fiske og friluftsliv.

Verdikonklusjon

Markedsverdien er satt etter beste skjønn med tanke på beliggenhet, bygninger, ressursgrunnlag, erfaring fra dagens marked, at gitte opplysninger er korrekte, at alle bygninger og bruken av bygningene er godkjente av kommunen, og at det er lovpålagt boplikt.

Markedsverdi i denne sammenheng er den verdi som eiendommen skjønnes å ha samlet, ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven, jfr. § 9 m.fl. og rundskriv fra landbruksdepartementet, og da spesielt M-1/2021.

Dagens normale salgsverdi, med de begrensinger som ligger i konsesjons og jordlov, ved omsetning i fri handel, som samlet enhet:

Kr. 4.350.000,-

Avslutningsvis nevnes at en takst utrykker en verdi, som baserer seg på en del kriterier. Høyeste bud er unikt i en konkret salgs situasjon, og kan gi avvik i forhold til en takst.

Sted og dato
Lille Risdal 22, 4520 Lindesnes, 15. juni 2024

Takstmann/Byggmester

Fordeling av verdiene

Jord og beiter	100000
Produktiv skog	700000
Utmark og uproduktiv skog	300000
Jakt og fiske	880000
Uthus	100000
Stabbur	50000
Stølsbu	200000
Andre verdier	120000
Våning	1900000
Sum alle	**4350000**

Vedlegg

- Gårdskart fra Nibio med arealstatestikk
- Kart kommuneplan
- Elektroniske grunnbøker
- Matrikkelopplysninger 15/2 og 15/21
- Utdrag fra Sefrak register

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	131240364

Adresse	Ose 2		
Postnummer	4745	**Poststed**	BYGLAND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Ingvild Ose	**Selger1etternavn**	Askvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sommeren 2017 var det fuktskade i kjelleren. Det ble luftet godt og satt inn fuktavløser. Det ble mye bedre i kjelleren, men det er satt merke på betonggulvet. Fuktavløseren sto på konstant de første årene, men jeg stoppet den for ca. to år siden for å se. Det har ikke kommet inn ny fult/skade etter at jeg slo den av, men det er merker i betonggulvet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er en sprekk i brannmuren. Dette er dokumentert i tilstandsrapporten.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.02.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Evje elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Det ble gjort en gjennomgang av det elektriske anlegget. Lamper ble byttet til led, måler til gulvvarme ble byttet

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Jeg har ikke dette, men kan skaffe det ved behov

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Av Evje elektro da de utførte arbeid nevnt ovenfor. Dette ble gjort i 2022/2023.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.02.2025

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.02.2025

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Askvik, Ingvild Ose

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.02.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Ose 2, 4745 BYGLAND
BYGLAND kommune
gnr. 15, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 07.06.2024 **Rapportdato:** 20.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14658-1284 **Referansenummer:** NF8525

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frank Salvesen **Vår ref:** Frank

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.

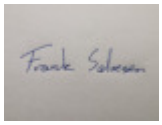
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig



Frank Salvesen

Uavhengig Takstingeniør

frank.salvesen@takstmann-severinsen.no
918 65 753

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv med knotteplast fra byggeåret.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret.
Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning.
Boligen har W-takstoler i tre med undertak av plater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er støpte plattinger av betong.
Det er utvendige trapp av betong med smijernsrekkverk ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene og taket har trepanel. Det meste av kjelleren er uinnredet og har betonggulv.
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.
Boligen har elementpipe og åpen peis i stue.
Boligen har flere rom under terreng.
Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendige dører har karmer og dørblad av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er våtromplater på veggene og panel i taket.
Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og vinylbelegg under flisene og baderomsplater som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom
Det er panel på vegger og tak.
Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og vinylbelegg under flisene som tettesjikt.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate, innredningen er fra byggeåret.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med fordelerstokker i kjeller.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.
Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 1995 og er plassert i kjelleren.
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.
Dreneringen er fra byggeåret og er lite synlig for kontroll.
Boligen har grunnmurer av lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong ved trapp ned til kjelleren.
Boligen er oppført i svakt skrånende terreng.
Boligen er tilknyttet offentlige vannsystem via private stikkledninger og privat avløp med septiktank. Utvendige stikkledninger er av plast fra byggeåret.
Boligen har privat avløp med septiktank i glassfiber fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

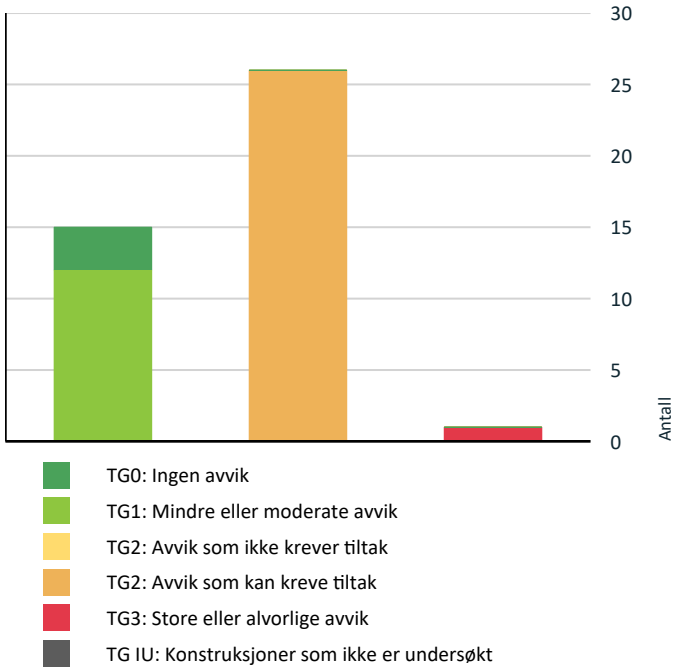
- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av boligen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

Severinsen Takst AS
Skarveien 15 B
4640 SØGNE

Sammendrag av boligens tilstand

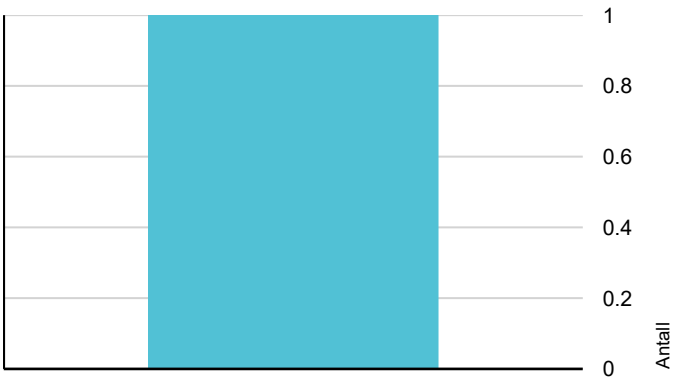
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Severinsen Takst AS
Skarveien 15 B
4640 SØGNE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv med knotteplast fra byggeåret. Undertaket er av plater og vindski og vannbord er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at torvtaket ble omlagt for ca 10 år siden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Normal vedlikehold må påregnes som påfylling av torv, vanning etter behov, slåing av gresset om høsten og fjerning av uønskede planter og busker.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av takrenne har motfall på grunn av sig i takkonstruksjonen.

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.

Ved oppretting av takkonstruksjonen vil takrenne få fall mot nedløpet.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Kledningen er luftet og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder. De utvendige fasadene fremstår i normal stand og er jevnlig vedlikeholdt. Ingen åpenbare symptomer utover normale alderssvekkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har W-takstoler i tre med undertak av plater. Takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i gangen.
Takkonstruksjonen er ventilert via spalter i gesims samt ventiler i gavelveggene.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er sig i takkonstruksjon mot øst på grunn av sig i betongplattingen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oppretting bør utføres og søylen bør fundamenteres bedre.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene er i normal stand i forhold til alder, normal vedlikehold må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpte plattinger av betong.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er sig i plattingen ved svalgangen mot sørøst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendige trapp av betong med smijernsrekkverk ved inngangspartiet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene og taket har trepanel. Det meste av kjelleren er uinnredet og har betonggulv.





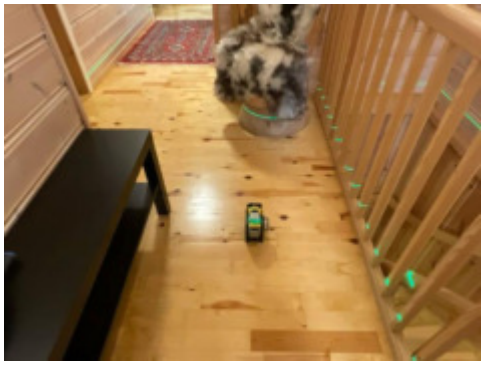
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell i gangen.

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.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker i brannmurvegg i gangen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av sprekk kan vurderes.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har flere rom under terreng. Boligen er oppført med kjellermurer av lettklinkerblokker og har for det meste åpne murkonstruksjoner, det er utført trevegg i gangen mot terreng. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det måles forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmur med fuktindikator. Årsaken er sannsynligvis svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller fuktopptrekk fra grunnen. Konstruksjonen er er kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

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.





TG 2 Krypkjeller

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke observert åpenbare avvik, jevnlig kontroll anbefales på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

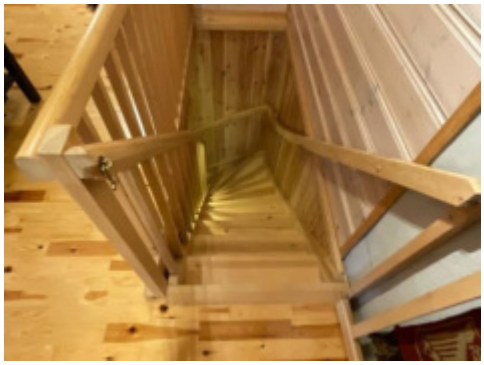
Konsekvens/tiltak
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har karmer og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

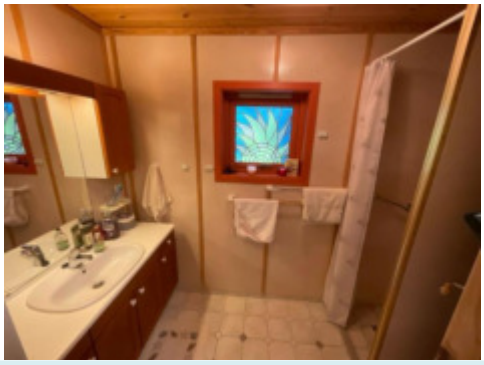


VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Rommet nærmer seg 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

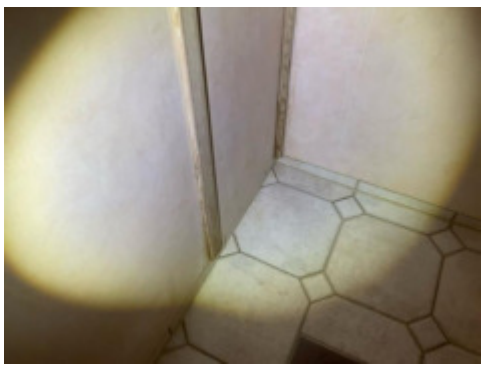
Det er våtromplater på veggene og panel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er montert trelister i skjøtene og hjørnene slik at overgangene ikke kan kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har flat utførelse med svakt lokalt fall rundt sluket. Det er oppkant ved dør på ca 25 mm med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er bygget en oppkant ved dusjen som hindrer lekasjevann utenfor dusjen å renne til sluk. Manglende oppkant og vann sikring ved døra, kombinert med manglende eller for lite fall til sluket, vil kunne føre til fukt skader i tilstøtende rom ved lekkasje på badet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og vinylbelegg under flisene og baderomsplater som tettesjikt. I sluket er det opprinnelige gulvbelegget synlig under klemring, øvrig membran ligger skjult bak flisene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Rommet er modent for oppgraderinger, skal rommet brukes videre bør det installeres dusjkabinett for å redusere vannpåkjenningen på vegger.

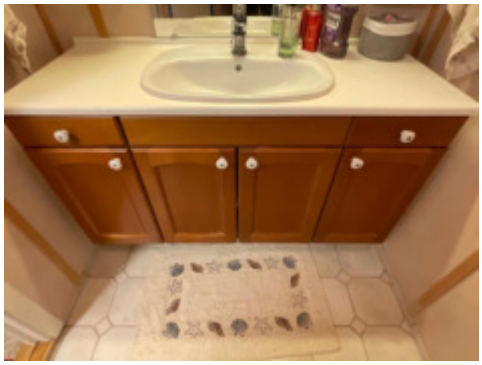


Skruer til klemringen har rustskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

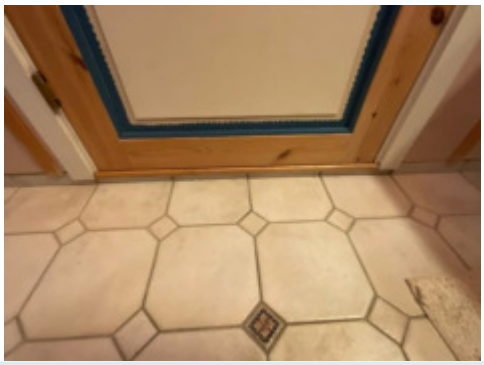
Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull i gangen i veggen bak dusjen. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er panel på vegger og tak.

1. ETASJE > VASKEROM

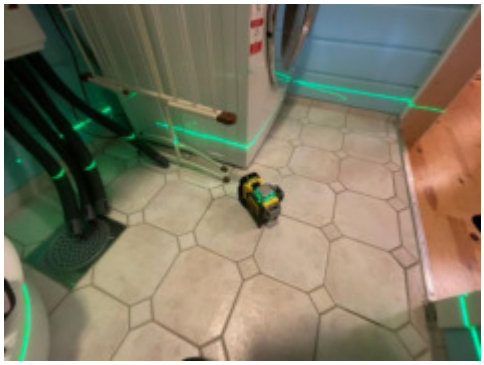
TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det kan med fordel lages en høyere oppkant ved skyvedør.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og vinylbelegg under flisene som tettesjikt. I sluket er det opprinnelige gulvbelegget synlig under klemring, øvrig tettesjikt ligger skjult bak flisene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

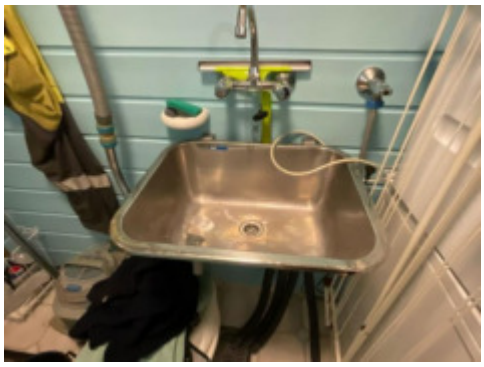
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak vaskemaskinen. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate, innredningen er fra byggeåret. Jeg vil anbefale å montere komfyrvakt og stengeventil med lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette er et krav på nye boliger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med fordelerstokker i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i plast er ikke bygget som et rør-i-rør system med fordelerskap.

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



TG 2 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 1995 og er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Man skal i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW.

Varmtvannstank er 29 år og har passert forventet levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er anbefalt å bytte berederen når den har rundet 20 år.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. 2 sikringer er skiftet i nyere tid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
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?
    Ja På grunn av manglende dokumentasjon anbefales en el kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Dreneringen er fra byggeåret og er lite synlig for kontroll. Utvendig er det synlig grunnmursplast på murene som er tilbakefyllt.
Øvrig drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll. Takvannet er ledet bort i rør som går ned i bakken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Klemlisten på grunnmuren ligger delvis under terrenget og er råteskadet

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.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør monteres klemlist av plast.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer av lettklinkerblokker som er pusset utvendig og pålimt skjell, fliser og naturstein.





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved trapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Montering av rekkverk bør vurderes. Ved nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må det sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlige vannsystem via private stikkledninger og privat avløp med septiktank. Utvendige stikkledninger er av plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 Septiktank

Boligen har privat avløp med septiktank i glassfiber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

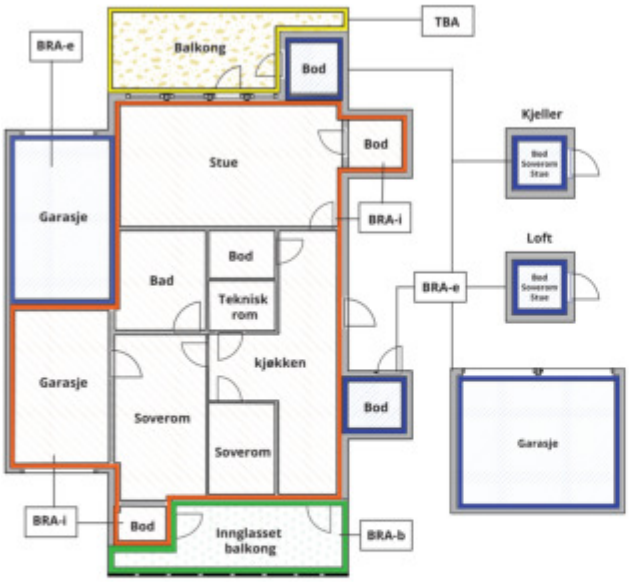
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	99			99			99
Kjeller	66			66			66
SUM	**165**						**165**
SUM BRA	**165**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Stue , Spisestue , Kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bad		
Kjeller	Gang , Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av boligen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet noen termostater og lamper.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene på soverommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvinduer.

Krav:
Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant vindu må heller ikke overstige 1,0 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2024	Frank Salvesen	Takstingeniør
	Ingvild Ose Askvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4220 BYGLAND	15	2		0	3594345.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ose 2

Hjemmelshaver
Askvik Ingvild Ose

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.06.2024		Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampsperren 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.

Severinsen Takst AS
Skarveien 15 B
4640 SØGNE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

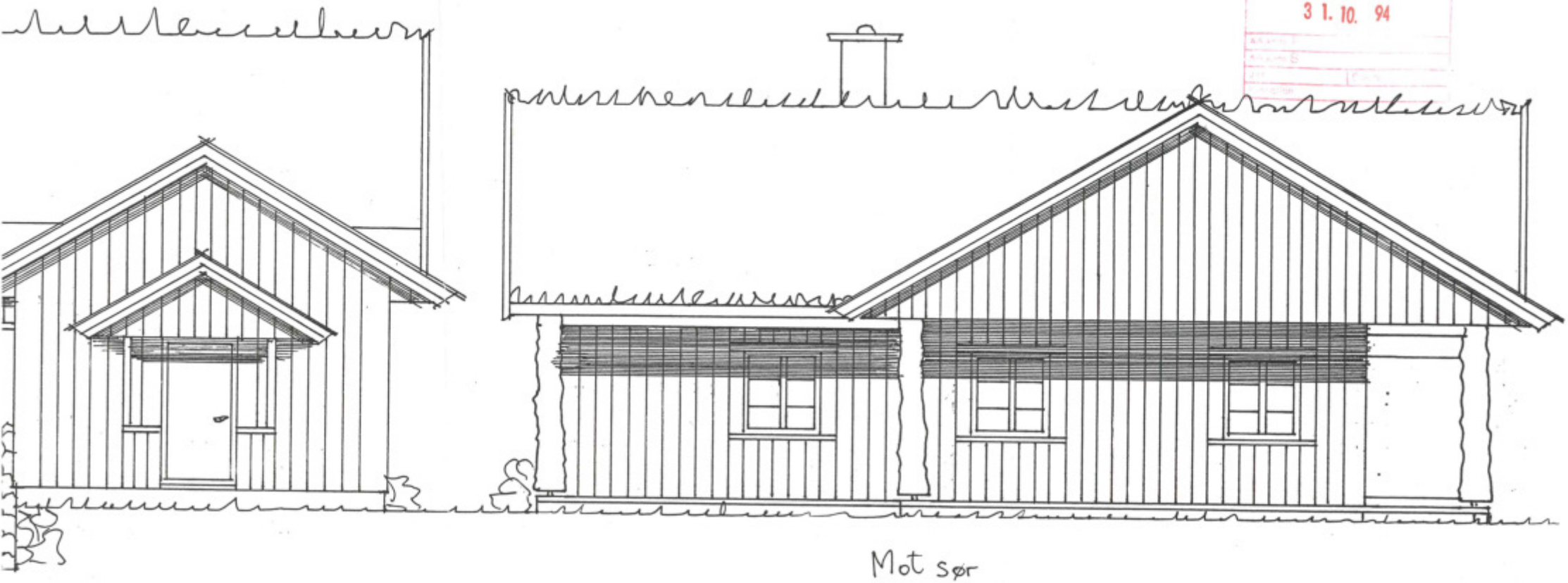
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NF8525

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

BYGLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
889
31. 10. 94



Mot sør

Nybygg





Mot sør
(Bestående bygg)

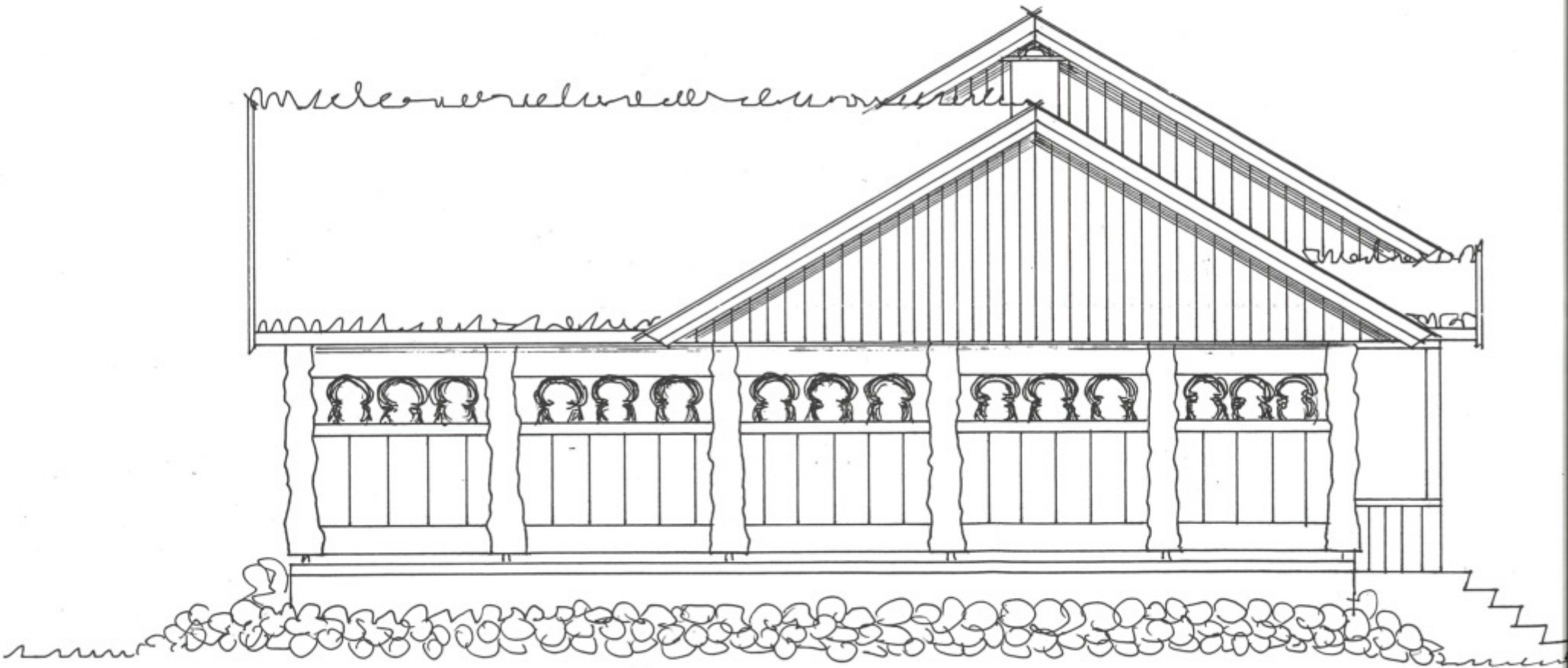
Mot sør
Nybygg



Mot nord
Nybygg

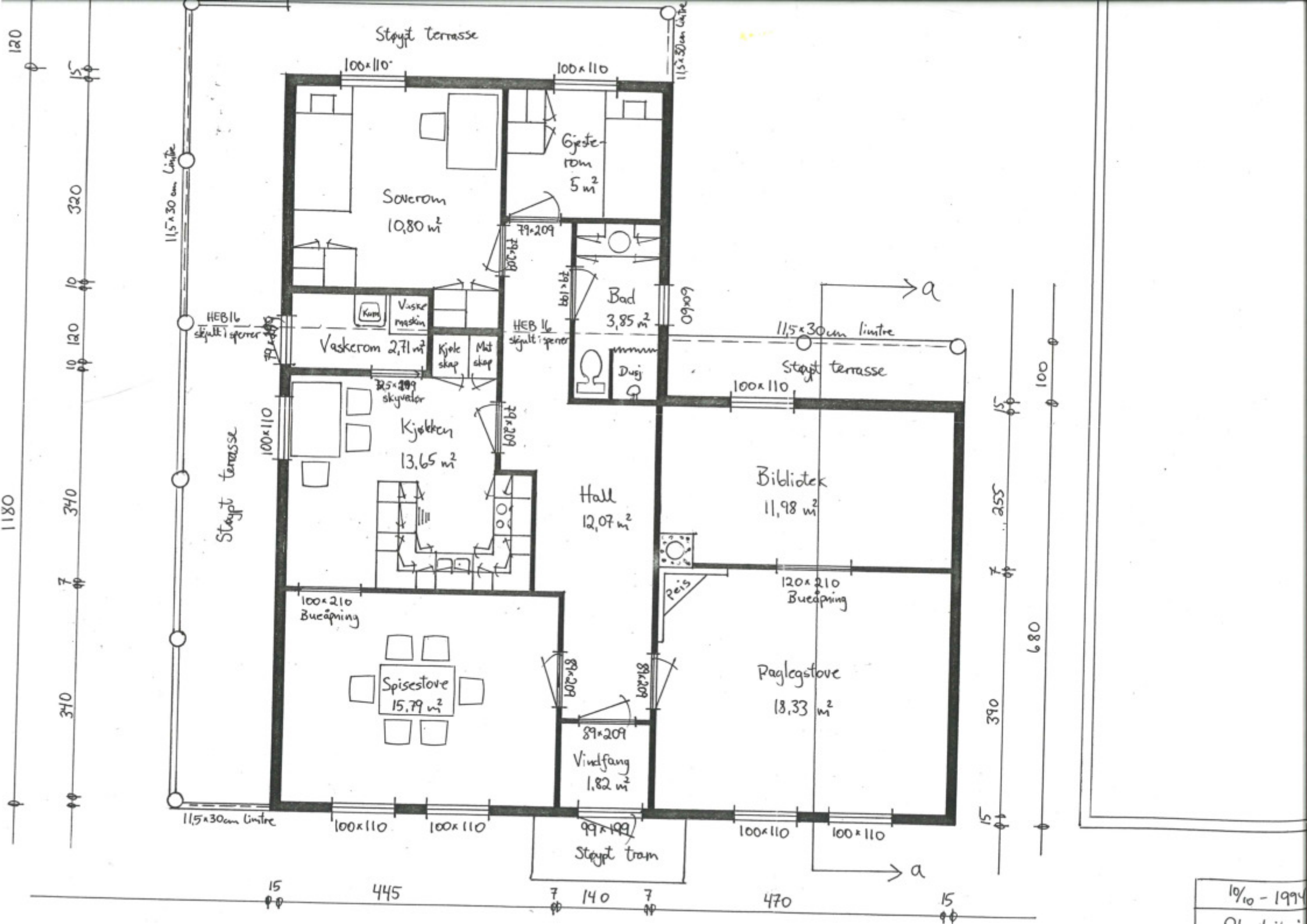
Mot nord
(Bestående bygg

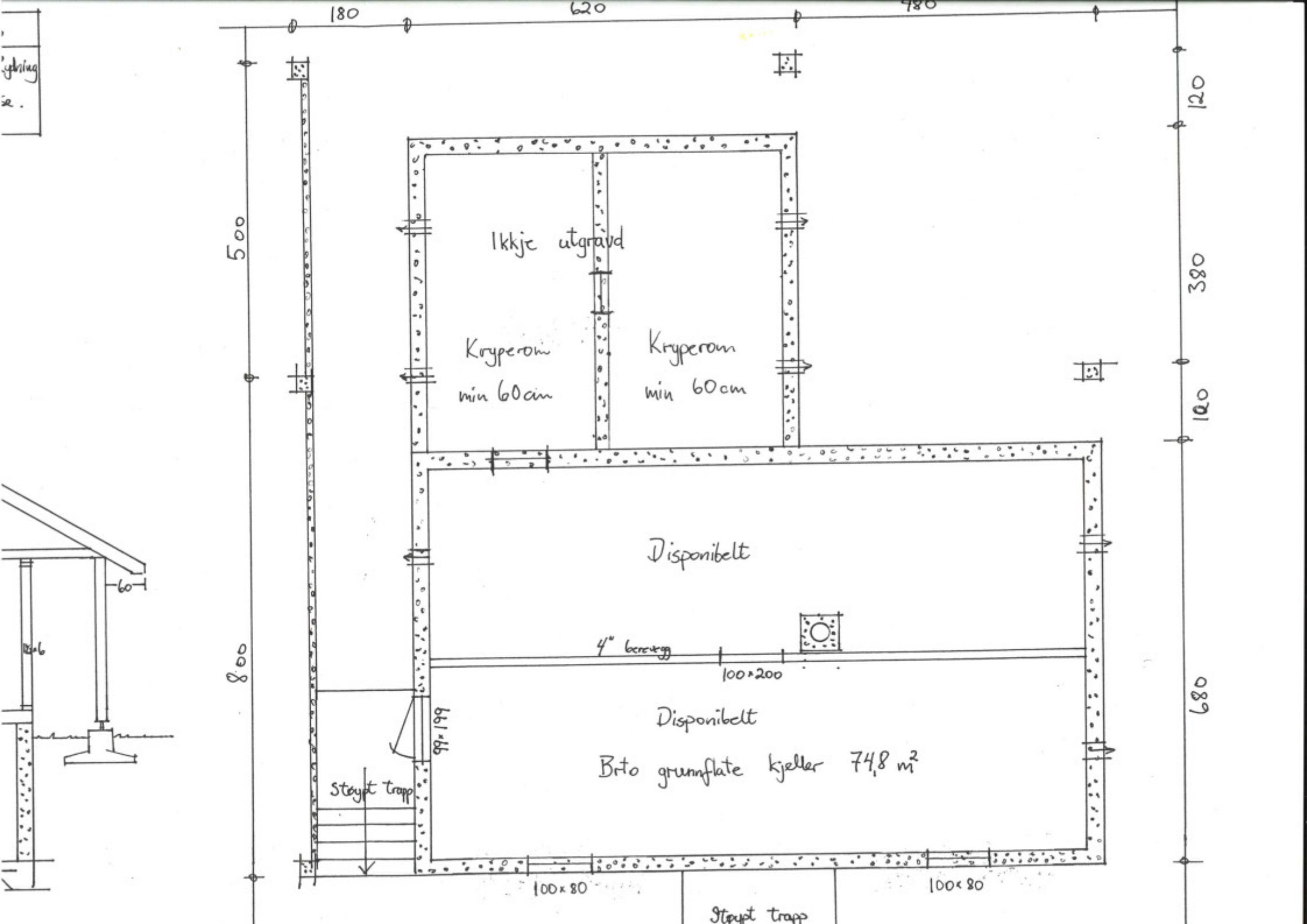
10/10 - 1994	M 1:50	V.S
Fasader/ Situasjonsplan	Kårbustad for Tora Ose Rydning	



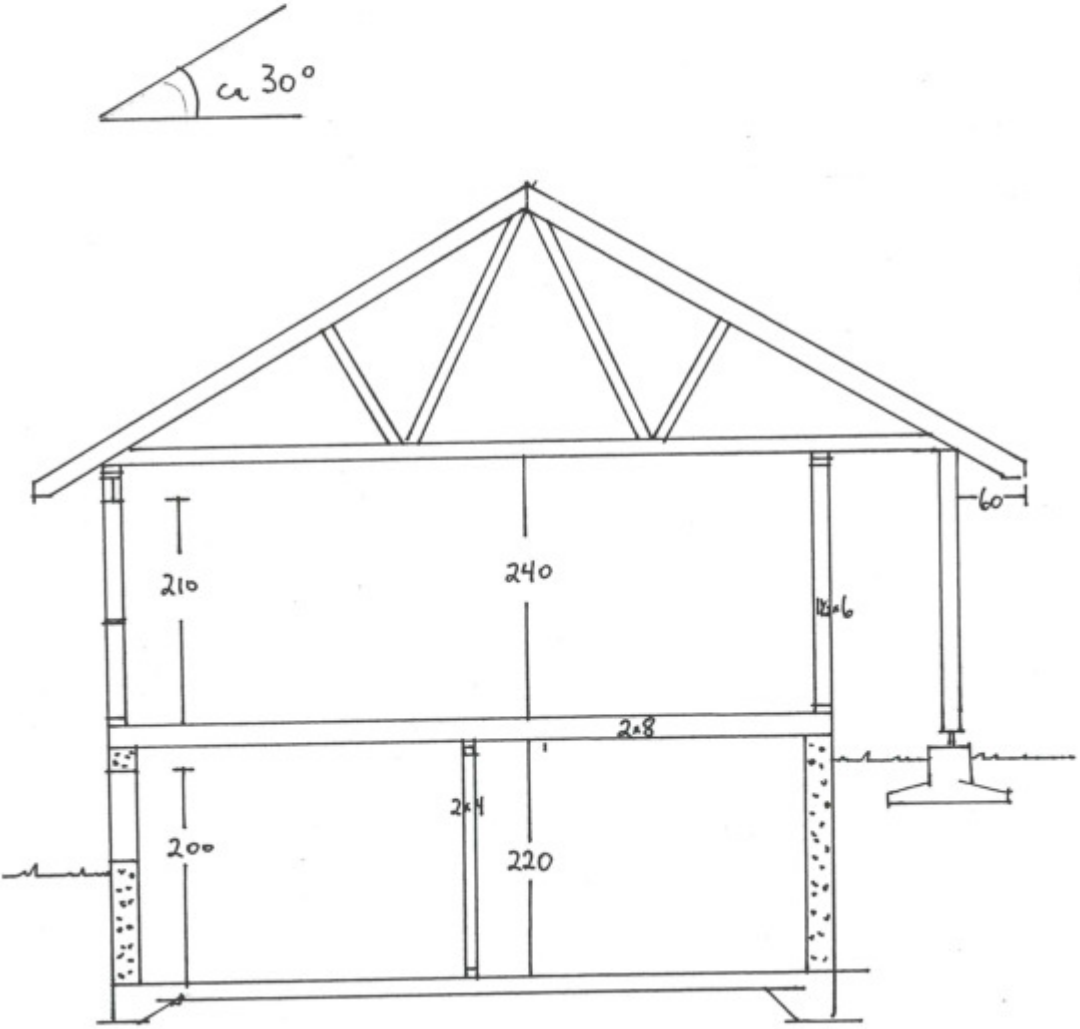
Mot aust. Nybygg

19/10 - 1994	M 1:50	V.S
	Kårbustad 6pc	

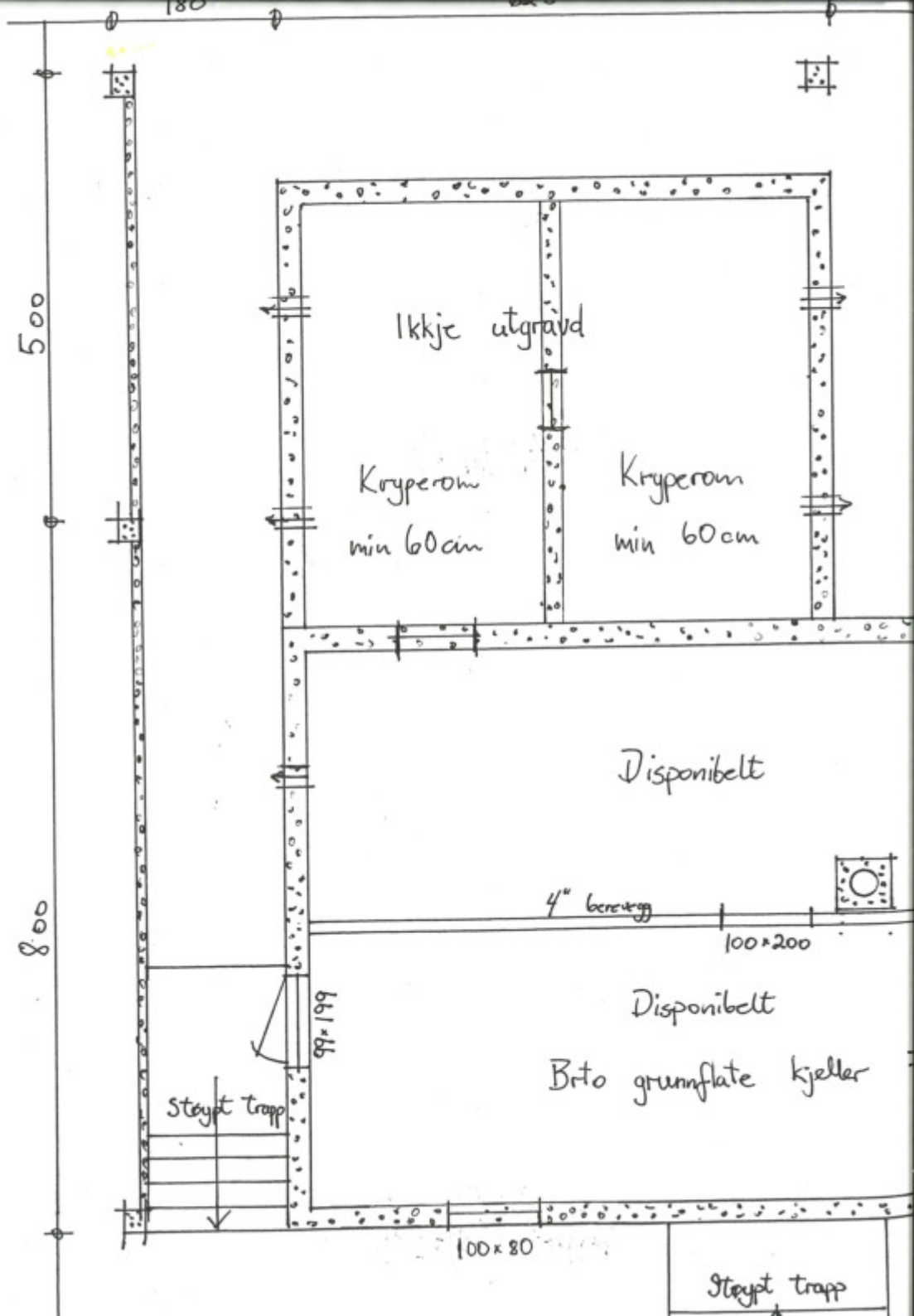

Støypt terrasse
100×110
100×110
11,5×30cm Limtre
Soverom
10,80 m²
Gjeste-
rom
5 m²
79×209
Bad
3,85 m²
09×09
HEB16
skjult i sperrer
Kum
Vaske
maskin
Vaskerom 2,71 m²
Kjøle
skap
Mat
skap
HEB 16
skjult i sperrer
11,5×30cm limtre
Støypt terrasse
Dusj
a
100×110
125×209
skyvedør
Kjøkken
13,65 m²
Støypt terrasse
Hall
12,07 m²
Bibliotek
11,98 m²
Peis
120×210
Bueåpning
100×210
Bueåpning
Spisestove
15,79 m²
Vindfang
1,82 m²
Paglegsstove
18,33 m²
89×209
99×199
Støypt trapp
11,5×30cm Limtre
100×110
100×110
100×110
100×110
a
1180
120
15
320
10
120
10
340
7
340
100
15
255
7
390
15
680
15
445
7
140
7
470
15
10/10 - 1994


180
620
480
120
380
120
680
500
800
Ikkje utgravd
Kryperom
min 60cm
Kryperom
min 60cm
Disponibelt
4" betongg
100×200
Disponibelt
Brto grunnflate kjeller 74,8 m²
99×199
Støypt trapp
100×80
100×80
Støypt trapp
60

26/9 - 1994	M 1:50	V.S
Planteikning kjeller. Snitt a-a	Kårbustad for Tora Ose Ryhning på Gnr. 15 Bnr. 2 Ose.	



Snitt a-a



Bygland kommune

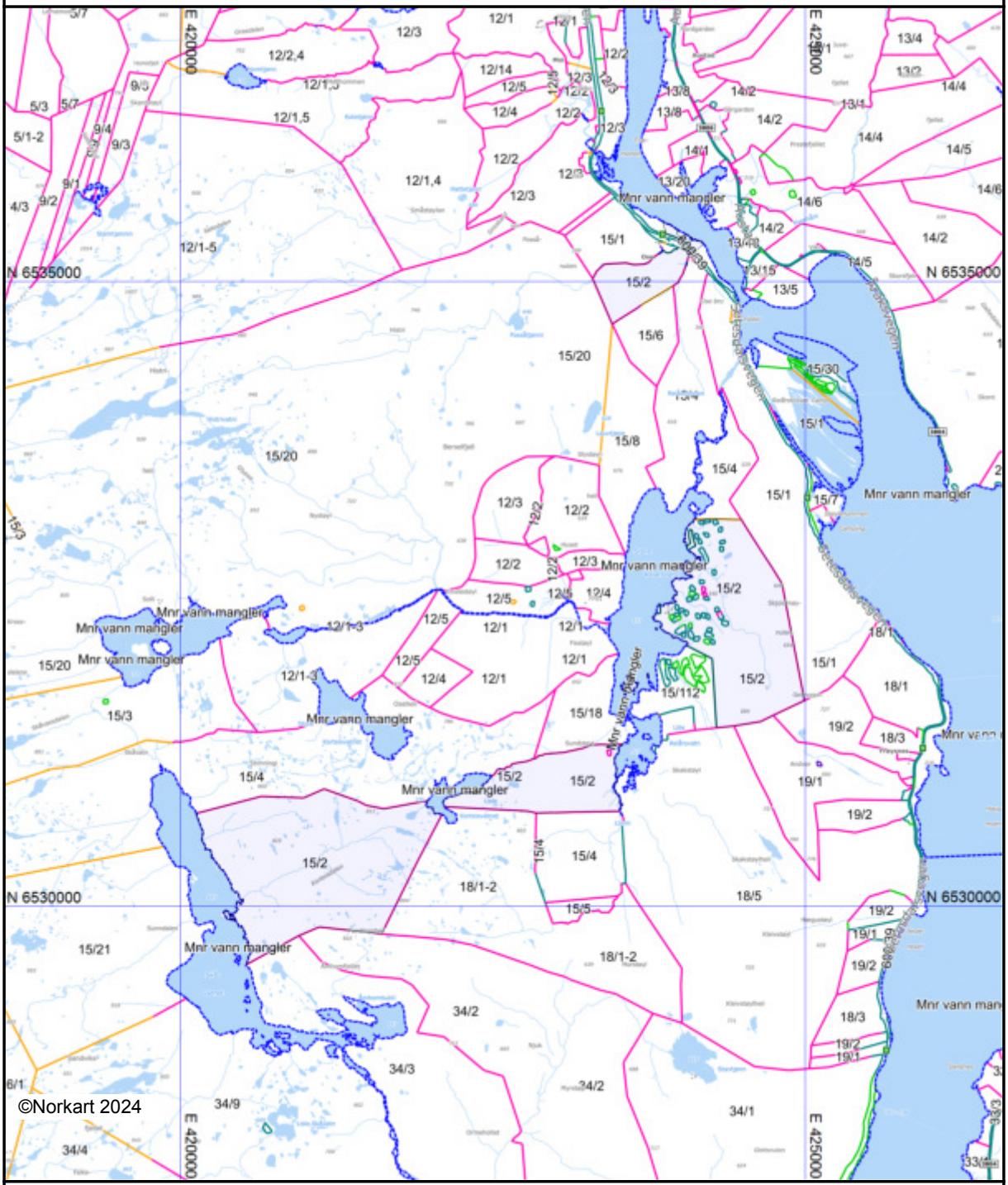
Grunnkart

Eiendom: 15/2
Adresse: Ose 2
Dato: 09.08.2024
Målestokk: 1:50000

N

UTM-32

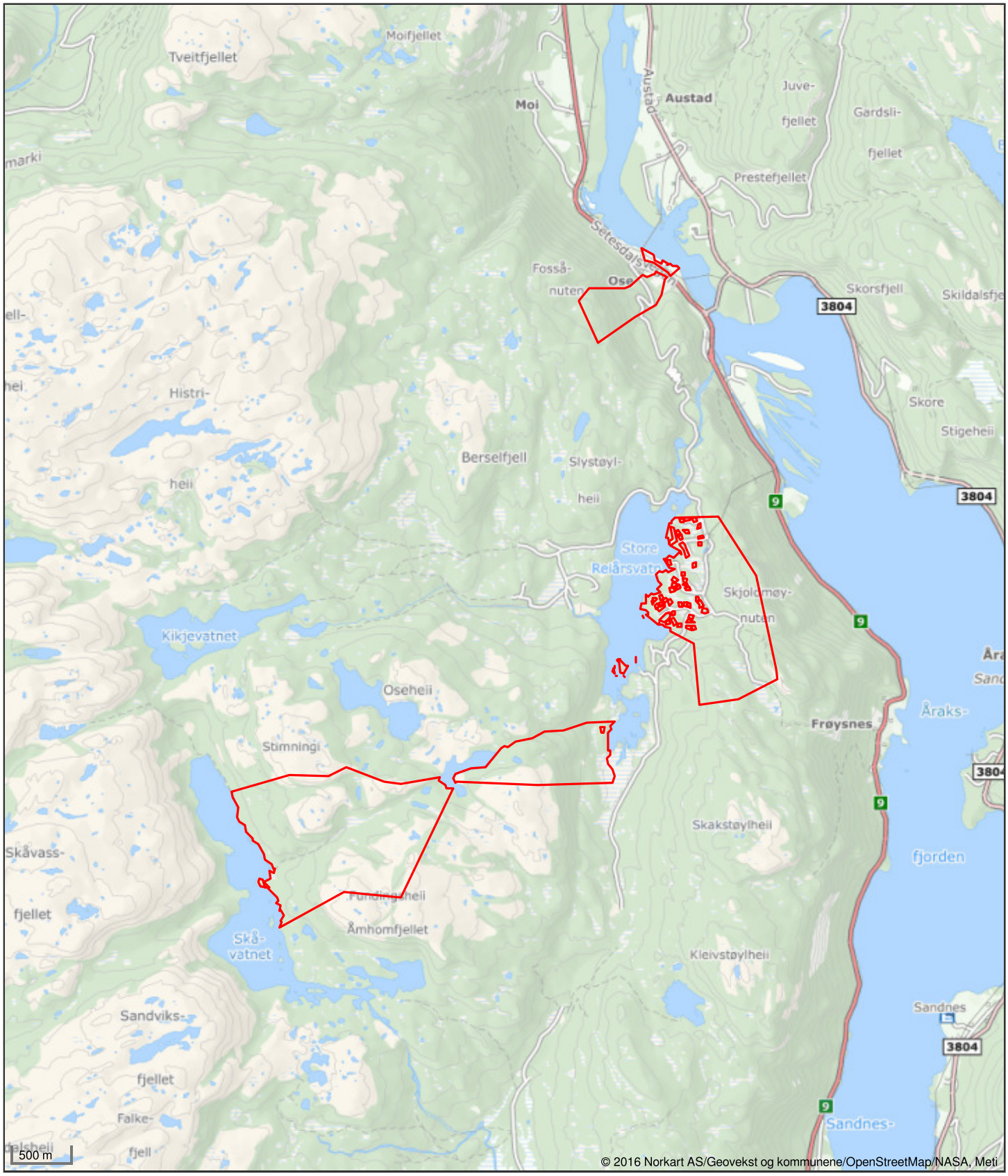
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

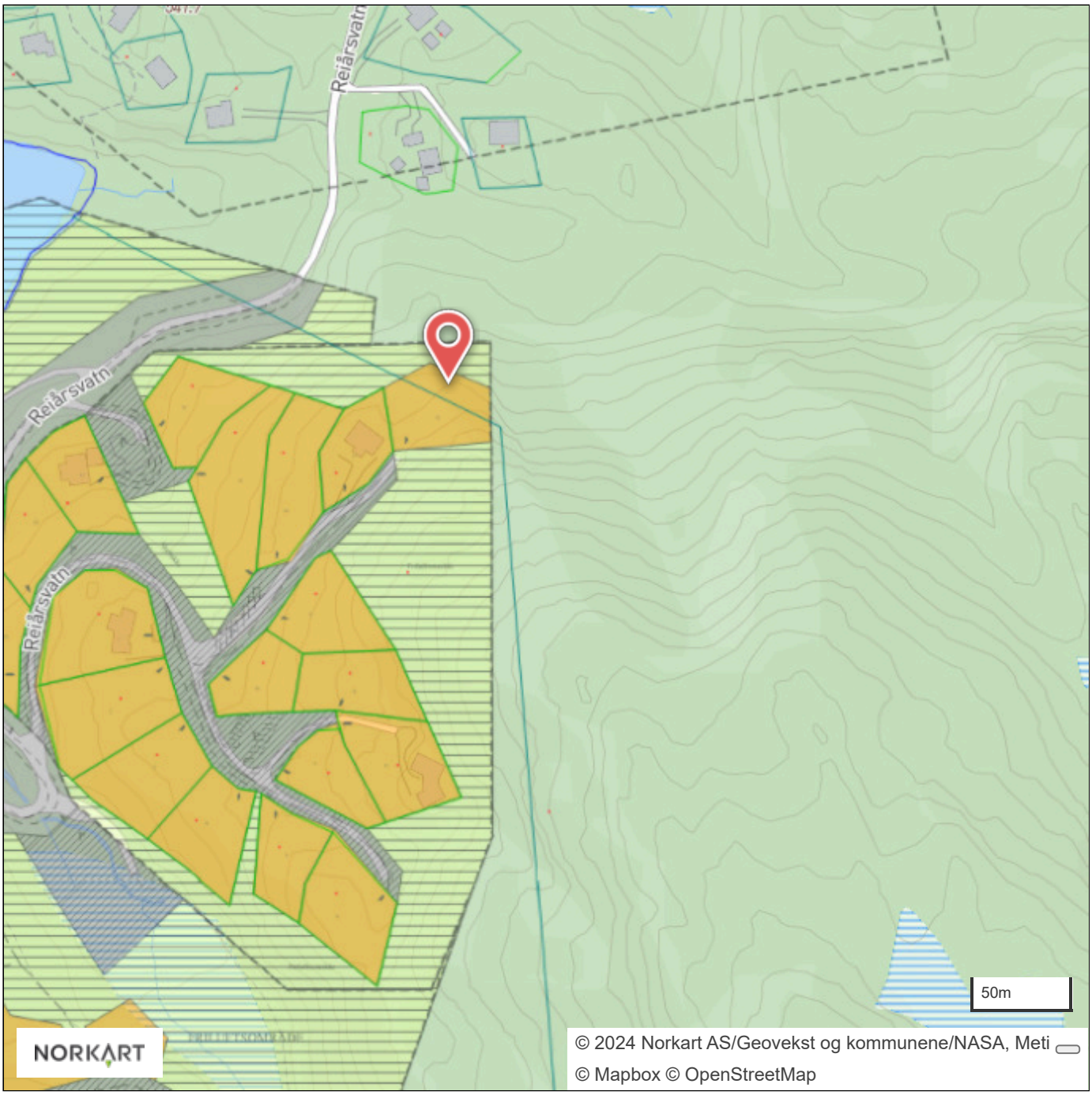
Utskriftsdato: 09.08.2024

Oversiktskart for eiendom 4220 - 15/2//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bygland kommune



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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ose 2
Gnr. 15 Bnr. 2 og Gnr. 15 Bnr. 21 i Bygland kommune

Oppdragsnummer:
131-24-0364

Meglerforetak: Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: / 90 68 84 94

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater