



## Åsmarka - Ringsaker

Gårdsbruk m/mjølkekvote - Ringsaker

**Adresse:** Onsumvegen 58

**P-rom/BRA:** ca. 201 kvm/206 kvm - Våningshuset

**Tomt:** ca. 436 000 kvm, eiet tomt

**Prisantydning:** kr 3 225 000,-

**Omkostninger:** ca 2,7%

## Onsumvegen 58

Gårdsbruk beliggende i Åsmarka i Ringsaker kommune ca 540 m.o.h. Fri og fin beliggenhet .

Avstand til Åsmarka sentrum ca 3 km, avstand til Lillehammer ca 17 km.

Eiendommen er oppdelt i 4 teiger har et totalareal på ca 436 daa.

Eiendommen har mjølkekvote på 118.000 liter som disponeres av Josleita

Samdrift DA hvor denne eiendommen har en eierandel på 20%.

Det forutsettes at kjøper overtar denne andelen.

Redskap og utstyr kan medselges. Oversikt og takst på dette fås ved henvendelse til megler.



## Beskrivelse

Adresse	Onsumvegen 58, 2365 åsmarka
Registerbetegnelse	Gnr. 478, bnr. 1, gnr. 479 bnr. 1 og gnr. 480 bnr. 3 i Ringsaker kommune
Beliggenhet	Gårdsbruk beliggende i Åsmarka i Ringsaker kommune ca 540 m.o.h. Fri og fin beliggenhet . Avstand til Åsmarka sentrum ca 3 km, avstand til Lillehammer ca 17 km. Eiendommen er oppdelt i 4 teiger har har et totalareal på ca 436 daa. Eiendommen har mjølkekvote på 118.000 liter som disponeres av Josleta Samdrift DA hvor denne eiendommen har en eierandel på 20%. Det forutsettes at kjøper overtar denne andelen.
Areal	P-rom/BRA.: ca. 201 kvm/206 kvm  Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.
Innhold	Våningshus: Opprinnelig gammel tømmerbygning fra 1800 tallet. Tilbygg fra 2003 i bindingsverk. på ringmur.  Opprinnelig del: Gang, kjøkken, kammers og stue, 5 soverom. Kaldloft. Kjeller. Tilbygg: Gang/vindfang, vaskerom, bad, teknisk rom/lager.  Driftsbygning: Bestående av fjøs med overliggende låve. Tilbygg med melkerom, kontor og dusj/wc. Forsentral.  Vedskjul: Eldre bygning på ca 65 kvm.

## Beskrivelse

### Standard

Våningshus:

Gulv: Gang/vindfang har skiferfliser m/gulvvarme.

Vaskerom, bad har fliser med gulvvarme.

Fliser på teknisk rom og lagerrom.

Kjøkken har belegg. Stue har tregulv med vegg til vegg tepper. Kammers og soverom har tregulv, malte.

Vegger: Bad har fliser, øvrige rom paneler og plater.

Himlinger: Paneler og plater.

Malt kjøkkeninnredning. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad har veggmontert dusj med dusjvegger. Servant. Wc.

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin. Stålkum.

Hvitevarer medfølger ikke med mindre annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

### Adkomst

Fra Lillehammer sentrum kjør Åsmarkvegen fra Søre Ål, gjennom Lismarka. Etter 13 km ta til høyre mot Åsmarka. Etter 3,5 km ta opp til venstre Onsumvegen. Gården ligger da på venstre side etter 400 m. Fra Moelv følges Åsmarkvegen og skilting mot Sjusjøen. Etter 14,5 km kjør gjennom Åsmarka sentrum. Etter 3,5 km ta til høyre opp Onsumvegen.

### Parkering

Parkering på egen grunn.



## Økonomi

Prisantydning	Kr 3 225 000,- + omkostninger
Omkostninger	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum</li><li>2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 1 548,-</li><li>3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr 1 935,-</li><li>4. Attestgebyr for hvert pantedokument, kr 172,-</li></ol> <p>Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning, kr 84 280,-</p> <p>Attestgebyr kan variere mellom kr 172,- og kr 230,- avhengig av bestillingsform. Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.</p>
Offentlige avgifter	Kr 3 399,- pr. år. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk.
Andre faste kostnader	
Ligningsverdi	Kr 1 227 997,- for 2009. Ligningsverdien er oppgitt av skatteetaten/selger. Vi gjør oppmerksom på at de aller fleste likningsverdier vil bli beregnet på nytt og endret fra inntektsåret 2010. Ligningsverdien vil bl.a. være avhengig av om boligen er kjøpers primære eller sekundære bolig. Omleggingen gjelder ikke fritidsbolig
Finansiering/forsikring	EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1's finansielle rådgivere. Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 gunstig forsikring. Kontakt meglerforetaket om dette.
MeglerTakst	Vi tilbyr MeglerTakst av boligen din dersom du vurderer salg. MeglerTakst er en vurdering av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.





## Teknisk

Byggeår	Ca. 1816 Våningshus
Eierform	Eier
Boligtype	Landbruk
Byggeår for større moderniseringsarbeider	2003 - Våningshus
Byggemåte	<p>Våningshus: Opprinnelig gammel tømmerbygning fra 1816, dundamentert på gråsteinsmur. Tilbygg fra 2003 i bindingsverk på ringmur. Tilbygget inneholder bl.a. nytt bad og vaskerom. De fleste vinduer er skiftet i løpet av 80-tallet. Takstein skiftet i 1995.</p> <p>Driftsbygning: Arealer: Opprinnelig del: ca 207 kvm. Tilbygg melkerom Opprinnelig del med fjøs og overliggende låve. Tilbygg fra 1990 med Mjøsaksjonskjeller, melkerom, kontor og dusj/wc. Forsentral. Fjøset er innredet med 2 båsrekker med forbrett på hver side. 16 båser for ku, 14 bås plasser for ungdyr, eldre stålinnredning. Tilbygg over kjeller har 8 stk. spaldebinger.</p> <p>2 stk betongsiloer i forsentral med påbygg i tre. Utvendig monttert kraftforsilo i stål.</p> <p>Vedskjul: Grunnflate ca 65 kvm. Eldre bygning i bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Tak tekket med stålplater.</p>
Energimerking	
Brukstillatelse/ Ferdigattest	Det foreligger ferdigattest for tilbygget på våningshuset datert 21.10.2003.
Oppvarming	<p>Varmekabler i vaskerom, bad og delvis gang. Vedovn på kjøkken og stue. Varmepumpe. Parafinovni 2. etg. med dagtank. Denne har ikke vært i bruk på mange år.</p> <p>Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.</p>





# Teknisk

Tomt	<p>Totalt areal 436 dakar som fordeler seg slik:</p> <p>Fulldyrket: jord: ca 143 daa Beite: ca 28 daa Skog: ca 249 daa Annet: ca 16 daa</p> <p>Dyrket areal er fordelt på 5 teiger, hvorav hovedteig på ca 109 daa og en teig på 8 daa ligger ved gårdstunet. Resterende dyrket areal ligger ca 2.5 km fra gårdstunet fordelt på 3 teiger.</p> <p>Skogen er fordelt på 3 teiger</p> <p>Annet areal på ca 16 daa består av gårdstun og myrområder. Gårdstunet er opparbeidet med plenarealer. Gruset innkjøring og gårdsplass.</p>
Regulering	<p>Eiendommen ligger i LNF-område. Eiendommen er konsesjonspliktig. Konsesjonsgebyr utgjør ca 3 promille av kjøpesummen.</p>
Vei, vann og avløp	<p>Vei: Privat fra off vei. Veglag på 12 oppsittere. Det betales ca kr. 1.000,- pr. år for vedlikehold. Brøyting kommer i tillegg. Vann: Fra borehull med pumpe. Varmekabler i vanninntak. Avløp: Tett tank, septikum og spredegrøfter.</p>



## Øvrige kjøpsforhold

Overtakelse	Etter avtale med selger.
Eier	Børre Johan Onsum
Heftelser	<p>For all fast eiendom har kommunen legalpanterrett (ikke tinglyst) i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Slike panteretter vil alltid følge eiendommen. Eiendommen er konsesjonspliktig.</p> <p>Det hviler odel på eiendommen.</p>
Andre rettigheter og forpliktelser	Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Takst	<p>Verditakst kr 3 200 000,-</p> <p>Taksten er avholdt den 21.07.2011 av takstmann Hans Petter Melbø. Boligsalg rapport for våningshuset, datert 07.10.2011 av Bjørn Amundsen</p>
Eierskifteforsikring	Det er tegnet eierskifteforsikring for våningshuset.
Boligkjøperforsikring	<p>Det er mulig for kjøper å tegne boligkjøperforsikring gjennom HELP-forsikring AS. Denne forsikringen må tegnes senest på kontraktsmøtedato. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon eller les mer om dette på <a href="http://help.no">help.no</a>. Meglerforetaket mottar et administrasjonshonorar fra Help forsikring vedr. formidling av kjøperforsikring.</p>
Diverse	<p>Følgende rettigheter følger med eiendommen: Allmenningsrett i Ringsaker Almanning. Mjølkekovte på ca 118 000 li. Eierandel 20.8% i Josletta Samdrift DA, samt 205 i Josletta Eiendom DA. Medlem i Fellesmeieriet BA. Innestående skogfond pr. 5.7.11 kr. 17.500,-</p> <p>Det hviler odel på eiendommen.</p> <p>Eiendommen er konsesjonspliktig. Det er kjøpers ansvar å søke konsesjon.</p> <p>Vederlaget for selger er avtalt til 2.35 % av kjøpesummen. I tillegg betales det for markedsføringspakke og oppdragsgebyr.</p>
Vedlegg	<p>Verditakst av Hans Petter Melbø av 21.07.11 Boligsalg rapport for våningshuset, datert 07.10.2011 av Bjørn Amundsen. Selgers egenerklæring datert 06.10.11</p>
Visning	Etter annonsering på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller etter nærmere avtale med meglerforetaket.

## Øvrige kjøpsforhold

Budgivning	Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning
Avtalebetingelser	<p>Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.</p> <p>Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Avhendingslovens kapittel 3; "Tilstand og tilhørslse" gjelder ikke i de tilfeller kjøper er å anse som profesjonell/ikke forbruker.</p> <p>Åpenbare/synlige feil og mangler ved eiendommen/boligen behøver ikke være beskrevet i salgsprospektet eller vedleggene til dette. Det forutsettes at meglerforetaket tinglyser skjøte på ny eier.</p> <p>Innbetaling av fullt oppgjør ved overtakelse, etter normalregelen i Avhendingsloven, "ytelse mot ytelse"</p>
Oppdragsansvarlig:	Svein Magnus Enberget Telefon: 61 27 97 11 / 416 10 705 E-post: svein@em1-lillehammer.no
Salgsoppgave sist oppdatert	17.10.2011















# Verditakst

## Onsum Nordre

Gnr. 478, bnr. 1

Gnr. 479, bnr. 1

Gnr. 480, bnr. 3

I Ringsaker



Utarbeidet av:  
Hans Petter Melbø  
Juli 2011

Den 16.06.2011 foretok undertegnede befaring av eiendommen Onsum Nordre i Ringsaker kommune for å sette verditakst på eiendommen. Eiendommen har følgende matrikelnummer: Gnr. 478, bnr. 1, gnr. 479, bnr. 1, gnr. 480, bnr. 3, alle i Ringsaker kommune.

Taksten utføres i forbindelse med mulig salg av eiendommen. Hjemmelshaver er Børre Johan Onsum som deltok på befaringen.

Følgende materiale er lagt til grunn:

- Gårdskart fra Skog og Landskap med arealbetegnelse.
- Økonomisk kartverk
- Grunnbokutskrift.
- Forsikringspolise.
- Skjøtselsråd fra Mjøsen Skog utarbeidet 1993.
- Avvirkning og skogkulturoversikt fra skogfondregnskap.
- Gårdsregnskap
- Selskapsavtaler for Josletta Samdrift DA og Josletta Eiendom DA.

Det er ikke foretatt omfattende tekniske undersøkelser av hus utover det som er synlig ved befaring. Bygningsmasse er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler, for evt. avdekning av nevnte forhold må det utarbeides tilstandsrapport.

### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i Åsmarka. Adresse er Onsumv. 58, 2365 Åsmarka. Adkomst er ca 600 m privat veg fra Åsmarkvegen.

Det er ca 3 km til Åsmarka sentrum. Bebyggelse ligger ca 540 moh. Tunet ligger i sørvendt helling, fritt til med god utsikt over Næra, samt over jord og skogareal.

### **Areal**

Eiendommen er oppdelt i 4 teiger og har i følge gårdskart et totalt areal på 436 daa som fordeler seg slik:

Fulldyrket jord:	143 daa
Beite:	28 daa
Produktiv skog:	249 daa
Annet areal:	16 daa

I skjøtselsråd fra Mjøsen skog utarbeidet 1993 er produktivt skogareal beregnet til 181 daa. 32 daa som er skogareal på Tørrtopp <sup>ITAGFA</sup> er ikke med i planen og forklarer deler av differanse mellom areal på gårdskart og skjøtselsråd. Resterende differanse forklares i at skogareal mellom dyrka mark og Fylkesveg 216 ikke er medtatt i skogbruksplan.

HPM

Dyrka jord:

Dyrka jord er fordelt på 5 teiger. Hovedteig på 109 daa og teig på 8 daa ligger ved gårdstun. Resterende 3 teiger tilsammen 26 daa ligger ca 2,5 km fra gårdstun. Jorda ligger i hovedsak i svak til middels helling. Det er steinrik morenejord. Grøftetilstand er i følge eier bra. På befaringsstidspunkt var det gras klart til slått og dermed vanskelig å identifisere evt. dårlig drenert areal. Deler av hovedteig er dyrket i senere tid.

Beite ligger i 1 teig inntil driftsbygning og er tørrlendt beite.

Skog:

Skogen som er tatt med i skogbruksplan er fordelt på 3 teiger, til sammen 181 daa produktivt areal.

Bonitetsfordeling er følgende:

-Høg bonitet, G17 og høyere	49 daa	27%
-Middels bonitet, G11 og G14	132 daa	73%

Hogstklassefordeling 1993 var følgende:

-Hogstklasse 1	skog under foryngelse	13 daa	7%
-Hogstklasse 2	foryngelse og ungskog	18 daa	10%
-Hogstklasse 3	ynge produksjonsskog	136 daa	75%
-Hogstklasse 4	eldre produksjonsskog	14 daa	8%
-Hogstklasse 5	hogstmoden skog	0 daa	0%

Stående kubikkmasse er i 1993 beregnet til 1590 m<sup>3</sup> fordelt med 1360 m<sup>3</sup> i h.kl. 3 og 230 m<sup>3</sup> i h.kl. 4. Treslag er gran.

Årlig teoretisk produksjonsevne beregnes til ca 105 m<sup>3</sup>.

Hogstklassefordelingen kan framskyndes med 18 år og deler av h.kl 3 klassifiseres i dag som h.kl. 4.

I følge skogfondregister er det avvirket 510 m<sup>3</sup> etter at registreringer i 1993 ble utført. Tilvekst i samme periode er ut fra beregninger som bygger på produksjonstabeller noe høyere enn uttak, slik at dagens volum ligger betydelig over volumtall fra 1993.

Oppgitte tall kan reduseres med ca 10% for å finne nyttbart kvantum pga topp, avfall og miljøhensyn.

Pr. 05.07.11 står det kr. 17.510,- på skogfondkonto.

Årlig utbytte fra Ringsaker Allmenning for gjerdehold og elgterreng er i 2009 og 2010 kr. 1.288,-.

Annet areal:

Annet areal består av myr, impediment og gårdstun.

APM



## Bebyggelse

### **Våningshus**

Opprinnelig del er tømmerbygning på gråsteinsmur fra 1800 tallet. Grunnflate ca 105 m<sup>2</sup> i 2 etg. Kjeller ca 30 m<sup>3</sup>. I følge hjemmelshaver er bygningen renoverert ca 1970. Det ble da lagt ny tømmermannspanel. Hjemmelshaver mener det ikke ble tilleggsisolert med mineralull. Vinduer ble samtidig skiftet, noen 2 lags husmorvindu og noen doble varevindu. Gammel gråsteinspipe ble tatt ned og det ble muret ny teglsteinspipe. Nytt undertak og zanda takstein ca 1995.

Tilbygg oppført 2003. Grunnflate ca 28 m<sup>2</sup> i 1 etg. Oppført i bindingsverk på ringmur.

### 1 etg.

Tilbygg:

- Gang/vindfang. Gulv har skiferfliser m/gulvvarme. Umalt panel på vegger og himling.
- Vaskerom. Gulv og vegger flisbelagt. Gulvvarme. Himling har takess.
- Bad. Gulv og vegger flisbelagt. Gulvvarme. Himling har takess.
- Teknisk rom / lagerrom. Flislagt gulv. Umalt panel på vegger og takess i himling.

Opprinnelig del:

- Gang med trapp opp til 2. etg. Gulv har siporexelementer. Vegger kledd med huntonittplater og himling kledd med malt panel.
- Kjøkken. Gulv har siporexelementer med gulvbelegg. Vegger og himling kledd med huntonittplater. Eldre kjøkkeninnredning med skrog av spon og fronter av heltre.
- Kammers. Malt tregulv. Umalt panel på vegger og takess i himling.
- Stue. Tregulv med vegg til veggteppe. Umalt panel på vegger og takess i himling.

### 2 etg.

Består av gang og 5 soverom. Gulv er gamle malte tregulv og plater med gulvbelegg. Vegger og himling kledd med huntonittplater.

### Kaldloft

Kaldloft brukt til lager.

### Kjeller

Kjeller inneholder et rom med betongdekke og gråsteinsmurer som vegger. Adkomst er trapp fra 1 etg. og dør fra ute.

Oppvarming skjer med vedfyring og elektrisitet. El-tilførsel via jordkabel fra driftsbygning, ny tavle i hovedbygning. Privat kloakkanlegg fra 2003, kummer med spredegrøfter.

Det er noe sprekkdannelse i betongpåstøp på grunnmur ved kjellerdør på byggets søre side. Med unntak av tilbygg har bygningen behov for omfattende innvendig oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard. Dette vil bl.a. være isolering av gulv, nye vindu, skifte / renovering av innvendige overflater og ny kjøkkeninnredning. Himling i 1 etg. er salrygget noe som også vises på gulv i 2 etg., dette er stabilt.

APM

### Rettigheter / forpliktelser

Det tilligger eiendommen følgende rettigheter:

- Allmenningsrett i Ringsaker Allmenning.
- Melkekvote ca 118.000 liter.
- Til eiendommen er det knyttet 20,8% eierandel i Josletta Samdrift DA og 20% eierandel i Josletta eiendom DA. Selskapsandel i disse selskap verdsettes utenom denne verdivurdering. Eiendommen er forpliktet til deltakelse i Josletta Samdrift DA til 01.06.2025. Det forutsettes at en evt. kjøper av Onsum Nordre overtar andel i både Josletta Samdrift DA og Josletta Eiendom DA. I dette ligger rettigheter og forpliktelser avtalt i selskapsavtaler. Dette gjelder bl.a. rett og plikt til arbeid og grovforlevering ut fra selskapsandel. Samdrifta disponerer eiendommens melkekvote. Innovasjon Norge som er finansieringsinstitusjon for Josletta Eiendom DA har tilleggsikkerhet i eiendommen Onsum Nordre med obligasjon kr. 750.000,-. Josletta Samdrift DA har 5 deltakere og leier fjøs av Josletta Eiendom DA med samme eiere. Fjøs ble bygget i 2004/2005. Melkerobot ble montert i 2010. Produksjon er ca 570 tonn melk med rekruttering. Ut fra selskapsform hefter deltakerne for selskapenes forpliktelser ut fra eierandel.
- Medlem i Fellesmeieriet BA. Årlig utbetaling for Nordre Onsum sin andel av kvote i Josletta samdrift DA som blir levert til Tine. Har de siste åra utgjort ca 20 øre pr liter melk levert, sum ca kr. 20.000,-.
- Verdi av andeler i Mjøsen Skog BA og aksjer i Pihl AS tas ikke med i denne verdivurdering da dette er andeler / aksjer som kan omsettes uavhengig av eiendommen.

### Verdivurdering

Verdi fastsettes til salgsprisen etter reglene i odelsloven § 49. Salgsverdien er prisen en vanlig kjøper antas å ville gi for eiendommen ut fra konsesjonslovens bestemmelser m.h.t. bo- og driveplikt, jf. rundskrivene M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010.

Verdsettelsen er gjort på grunnlag av den bruk som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som kan samordnes med at eiendommen hovedsakelig blir nyttet til landbruksformål. Verdien bygger på en helhetsvurdering, der flere forhold trekkes inn. Her skal nevnes avkastningsverdien på jord og skog, avkastning, størrelse og standard på bebyggelsen, beliggenhet, samt rettigheters betydning for omsetningsverdien.

Ved bruksverdiberegningen på jord og skog er det brukt en kapitaliseringsrentefot på 4%, jf. Rundskrivene M-7/2002 og M-4/2004 fra Landbruksdepartementet.

Rettigheter og forpliktelser i Josletta Samdrift DA og Josletta Eiendom DA er hensyntatt ved vurdering av verdi melkekvote, i forhold til en helhetsvurdering av eiendommens avkastning og i forhold til en helhetsvurdering av eiendommens attraktivitet. Det er ikke satt verdi på melkekvote siden denne disponeres av Josletta Samdrift DA fram til 2025, og det ikke kan påregnes noe egen avkastning av kvota.

På landbrukseiendommer hvor beregnet nedskrevet kostnadsverdi på bolighus ligger lavere enn på alminnelige boliger i området, kan det ilegges et tillegg i boverdi. Tomtepriser i området og allminnelig priser på boligeiendommer skal her gi en viss veiledning. Dette er beskrevet i rundskriv M-3/2002 hvor maksimalt tillegg er satt til kr. 500.000,- for en eiendom. Dette er i rundskriv M-3/2010 økt til kr. 1.500.000,-.

HPM

**Driftsbygning**

Opprinnelig del har grunnflate ca 207 m<sup>2</sup>, bestående av fjøs med overliggende låve. Fjøs-kasse oppført i tømmer, låve i bindingsverk. Fjøshimling i trekonstruksjon mot overliggende låve. Tilbygg Mjøsaksjonskjeller på byggets ytre side i hele byggets lengde, grunnflate ca 115 m<sup>2</sup>. Overbygg på Mjøsaksjonskjeller oppført 1990 i bindingsverk. Tilbygg melkerom, kontor og dusj/wc oppført i bindingsverk i 1994, grunnflate ca 40 m<sup>2</sup>. Forsentral oppført 1987, grunnflate ca 270 m<sup>2</sup>. Stålbuer som bærende konstruksjon, ringmur og betonggulv.

Opprinnelig del og forsentral er utvendig kledd med enkel panel. Tilbygg 1990 og 1994 er utvendig kledd med tømmermannspanel. Tak er tekket med noe lakkerte og noe galvaniserte plater. Forsentral har skyvedører.

Opprinnelig fjøs innredet med 2 båsrekker med forbrett på hver side. 16 båser for ku, kortbås med stål-innredning fra 90-tallet. 14 båsplaser for ungdyr, eldre stål-innredning, 8 stk tidligere båser hvor innredning er tatt ned. Eldre Brattberg gjødseltrekk montert under rister. Melkeanlegg demontert. Tilbygg over Mjøsaksjonskjeller har 8 stk. spaldebinger. Pulverlakkert stål-innredning fra 1990. Ny del har felles forbrett med båsrekke i gammel del. Gammel del har spon/fjøsplater på vegger som er slitt og i dårlig forfatning. Det er ikke undersøkt evt råte på tømmervegger bak platene. Tilbygg over Mjøsaksjonskjeller har finerplater på vegger. Himling er tekket med rupanel.

Tilbygg 1994 har flislagt gulv på alle rom og takess i himling. Melkerom har spon/fjøsplater på vegger, resterende rom har rupanel på vegger.

Duun gjødselport i Mjøsaksjonskjeller. I følge hjemmelshaver er det lekkasje i porten som antakelig skyldes skade på gummipakning.

Det er i forsentral 2 stk betongsiloer med påbygg i tre. Volum til sammen ca 330 m<sup>3</sup>. El. Talje montert på skinne over siloene. Utvendig montert kraftforsilo i stål, volum ca 10 m<sup>3</sup>.

Det er ikke foretatt undersøkelser av betongkvalitet i fjøsgulv. Det er antydning til noe sprekke-dannelse i gammelt fjøsgulv rundt søyler som støtter opp himling. Det er antydning til skader på tak på forsentral som skyldes snøfangere. Med unntak av nevnte ting i beskrivelsen framstår bygningen i relativt bra teknisk stand.

Husdyrdrift i fjøset ble avvirket desember 2010.

**Vedskjul**

Eldre bygning i bindingsverk fundamentert på gråstein. Grunnflate ca 65 m<sup>2</sup> i 1 etg. Utvendig kledd med enkel panel. Tak tekket med stålplater. Bygningen er i dårlig forfatning og tillegges ingen verdi.

**Vann og brannvarsling**

Gården har vann fra borehull. Det er Elotek brannvarslingsanlegg ca 8 år gammelt som dekker driftsbygning og våningshus.

APM

**Konklusjon**

På grunnlag av foretatt befarings og innhentede opplysninger, har undertegnede taksert eiendommen Onsum Nordre, gnr. 478, bnr. 1, gnr. 479, bnr. 1 og gnr. 480, bnr. 3 i Ringsaker kommune til kr. 3.200.000,-.

Grunnlaget for samlet pris er følgende:

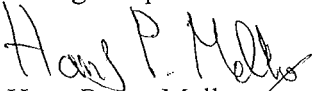
Jord/beite	kr. 785.000,-
Skog	kr. 290.000,-
Våningshus	kr. 700.000,-
Driftsbygning	kr. 850.000,-
Tillegg boverdi	kr. 500.000,-
Rettigheter	kr. 100.000,-
Sum	kr. 3.225.000,-

Verdi avrundes til kr. 3.200.000,-.

Taksten er satt med spiker og naglefaste innredninger, men uten inventar og løsøre slik eiendommen var ved befaringsen, og den er satt etter beste skjønn.

Lillehammer, 21.07.2011

L-Regnskap BA

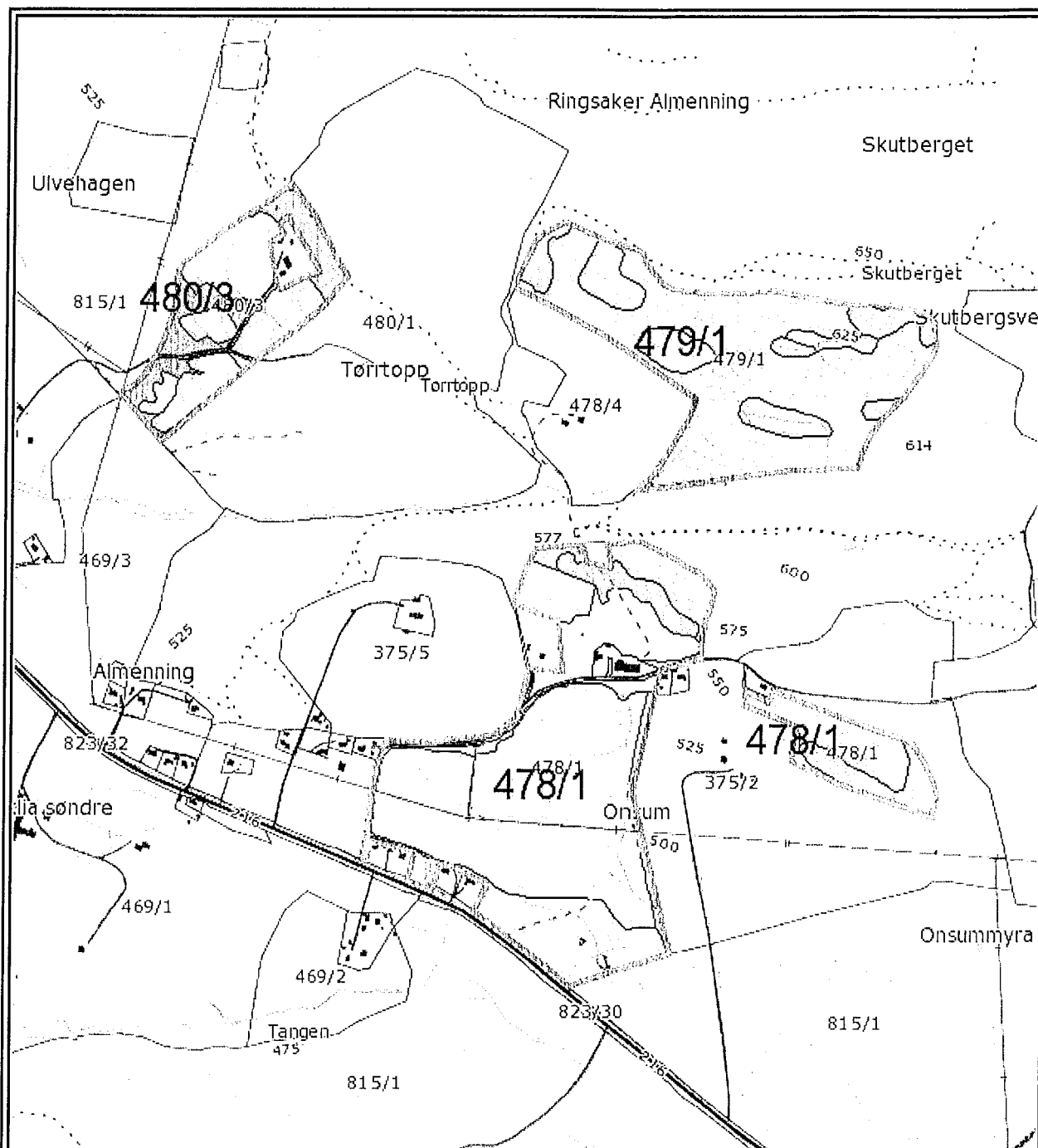


Hans Petter Melbø

Medlem Norges Takseringsforbund

Vedlegg:

-Gårskart fra Skog og Landskap



## Gårdskart

412 - 478/1/0

Målestokk: 1:10000



Ajourføringsbehov meldes  
til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 22.7.2011

### Tegnforklaring (Areal i dekar)

Fulldyrka jord	143.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	27.8	171.4
Skog, særø høg bonitet	0.0	
Skog, høg bonitet	56.1	
Skog, middels bonitet	172.7	
Skog, lav bonitet	20.6	249.4
Uproduktiv skog	4.7	
Myr	0.0	
Jorddekt fastmark	6.2	
Skrinn fastmark	0.0	10.9
Restareal	4.9	436.6

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser  
 .... Gamle markslagsgrenser fra N5raster



# OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling*



## **Gårdsbruk Onsumvn 58**

**2365 ÅSMARKA**

Gnr. 479 Bnr. 1 (flere gnr / bnr)  
RINGSAKER KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Bjørn Amundsen**  
VERITAS sertifisert for BSR

AUTORISERT FORETAK  
**BYGGTEST, Takstmann Bjørn Amundsen**  
Slettumvn 1, 2390 Moelv  
[www.takst.ws](http://www.takst.ws)  
Org.nr: 971197668



## Om rapporten

### BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er



kontrollert.

- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
  - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
  - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

#### EGNE FORUTSETNINGER

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Markedsverdien som er satt på eiendommen er ansatt pr. takseringsdagen og det er bl.a. tatt hensyn til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessighet, avvik, osv. Markedsverdien defineres som; "Det ansatte beløp som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på takseringsdatoen".

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Merk: alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.





## Rapportsammendrag

### Sammenfattet annen beskrivelse

#### BELIGGENHET:

Gårdsbruk beliggende i Åsmarka i RINGSaker. Solrik, fin beliggenhet med utsikt over tilliggende områder. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse og landbruksarealer. Kort vei til store friområder og grei vei til barneskole.

#### TOMTEN:

Eiet tomt.

#### BEBYGGELSEN:

Kårboligen er opprinnelig oppført i 1816, tilbygget i 2003.

(ingen andre bygg på eiendommen er omfattet av denne rapporten. For opplysninger om de andre bygningene, se egen landbrukstakst).

Kårboligen er i to etasjer + kaldt loft. Kjeller under deler av boligen.

#### STANDARD:

Fundamentert med gråsteinsmur, noe leca.

Oppført i bindingsverk i tilbygg, ellers oppført i tømmer.

Utvendig har bygningen stående kledning som er overflatebehandlet.

Vinduer er i isolerglass, koblet utførelse og i dobbel utførelse.

Taket er tekket med takstein.

Innvendig er boligen preget av paneler og malte overflater på vegger, kjeller i hovedsak med puss og maling. Gulv i boligen er preget av vinyl på noen rom (ett soverom og kjøkken), fliser på våtrom og gang, tepper på stue, og malte tregulv preger boligen.

#### VANN. AVLØP og VEI:

Privat vann og avløp, privat stikkvei.

#### ANDRE FORHOLD:

Eiere har gitt de fleste opplysninger. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

#### SPESIELLE FORHOLD:

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.



## Konklusjon tilstand

Opprinnelig en nesten 200 år gammel bygning, som er endret og ombygd flere ganger, sist tilbygget i 2003. Boligen er tatt godt vare på gjennom årene, men som alle andre eldre bygninger er det påvist en del skjevheter mv.

Oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Det kan synes unødvendig å nevne, men dagens krav til f. eks. isolering og tetthet er helt annerledes enn da dette bygget ble oppført.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje, og boligen er blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og en god del oppgraderinger.

Kårboligen er tilbygget i 2003 med bla. nytt bad og vaskerom, det er skiftet takstein i 1995. Innvendig er boligen ellers i hovedsak oppusset på 70 tallet iflg eier.

Det er skiftet kjøkkeninnredning i 1 etg i 2009 og det er foretatt malingsarbeider og noe oppgraderinger og oppussinger innvendig i 1 etg.

Utvendig er det påbegynt utskifting av utvendig kledning (jmf foto), og de fleste vinduer er utskiftet på 80 tallet.

Ingen alarmerende svikt er opplyst eller påvist, men det er påvist setninger og fukt i kjeller.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen (jmf beskrivelser).

Moelv, 07.10.2011



Bjørn Amundsen  
Takstmann MNTF & ITC Termografør L1, DNV  
(Veritas) sertifisert takstmann for BSR.



## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirert av: Børre Onsum v/Eiendomsmegler1, Svein M Enberget

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 15.09.2011 - Børre Onsum  
- Bjørn Amundsen Takstmann Tlf.: 62367900

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Grunnbokutskrift Dato ajour 15.09.2011 Ubekreftet del - utskrift utkjørt av takstmann  
Situasjonskart Dato 15.09.2011 Områdekart fra Norkart.  
EDR Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no  
Eiers egenerklæring Dato 06.10.2011 Vedlagt  
Andre dok./kilder: Eier Dato 15.09.2011 Eier har gitt de fleste opplysninger som fremkommer i denne taksten.  
Teknisk etat Dato 20.09.2011 Telefonisk henvendelse ang pålegg

### Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Eiers egenerklæring samsvarer på de fleste punkter med takstmannens oppfatning av eiendommen, men jmf byningsdelsbeskrivelsen her.

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Eiers egenerklæring	06/10/11	3

### Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 479 Bnr. 1 (flere gnr / bnr)  
Hjemmelshaver: Onsum, Børre Johan  
Tomt: Eiet tomt. Areal er ikke oppmålt av takstmann (egen landbrukstakst er utarbeidet)  
Konsesjonsplikt: Konsesjonspliktig eiendom  
Adkomst: Privat stikkvei fra offentlig vei, veglag, 12 oppsittere, kr 1000,- pr år. Solidarisk ansvar for drift og vedlikehold.  
Vann: Privat vann fra borrehull, synkepumpe  
Avløp: Privat avløp med tett tank, septikkum og spredegrøfter  
Regulering: Området er ikke regulert  
Kommuneplan: Kommundelplan viser området for landbruk mv



## Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Gjensidige. Avtalenummer: 77579769  
Forsikringstype: Fullverdi, sum gjelder hele eiendommen, all bygningsmasse.  
Premiebeløp: Kr 22 112

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår: 1816. eieropplysning  
Anvendelse: I bruk av eier  
Ombygd: Ikke ombygd de siste årene  
Tilbygd: Tilbygd i 2003

## Arealer

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

## Enebolig - arealer

Étasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	125	115	115		Stue, kammers, kjøkken, gang, bad, vaskerom Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.
2. etasje	101	91	86	5	4 rom, gang, trapperom, bod Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.
Kjeller					Lagerrom Ikke måleverdi, for lav takhøyde. Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.



Loft					Kaldt loft, ikke innredet. Ikke målt, ikke oppholdsrom.
<b>Sum bygning</b>	<b>226</b>	<b>206</b>	<b>201</b>	<b>5</b>	

### Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Stue, kammers, kjøkken, gang, bad, vaskerom	
2. etasje	4 rom, gang, trapperom	Bod
Kjeller		Lagerrom
Loft		Kaldt loft, ikke innredet.

## Beskrivelser - Enebolig

### Bygning generelt

#### Bygning, generelt

Beskrivelse: Ærverdige, nesten 200 år gammel kårbygning.  
Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den tiden byggemåte.  
Boligen er vesentlig endret, tilbygget og oppusset gjennom årenes løp.

Utfyllende data eier: Onsum Børre Johan

Rolle: Hjemmelshaver

Adresse: Onsumvegen 58

Postnr: 2365

Poststed: Åsmarka

Påkostninger: Oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring. Merk at opplysninger om påkostninger mv i vesentlig grad er basert på opplysninger som er gitt ved befaring og at dette til stor grad ikke kan etterprøves.

Vedlikehold ol: Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de byggemåter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Vurderinger: Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad).

Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol).



En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Sjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.

## Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### Grunn og fundamenter, generelt

- Beskrivelse: Trolig morenmasser og fjell i grunnen.
- Påkostninger: Ingen endringer eller påkostninger er registrert.
- Vurderinger: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser.  
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

### Radon:

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radon målinger blir generelt anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Dette området defineres ikke som et spesielt stort risiko - område, men det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Nærmere info bør hentes fra kommunes hjemmeside, takstmann kan om ønskelig bistå med "48 timers" målinger.

### Direkte fundamentering

- Beskrivelse: Fundamentert med gråsteinsmur, noe leca.
- Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert.
- Vedlikehold ol: Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessige endringer av grunnmur.
- Vurderinger: Påvist setningssprekker, vesentlige setninger.  
Påvist fukt ved kjellervegger.

TG: 2



## Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

### Drenering

- Beskrivelse:** Ukjent drenering, trolig kun naturlig avrenning fra byggeåret.
- Vedlikehold ol:** Det er ikke foretatt noen kjente utbedringer eller endringer av drenering.
- Vurderinger:** Påvist saltutslag og fuktvandring på grunnmur og kjellergulv. TG: 2  
Saltutslaget som er påvist kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordampes vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn. Bygningskonstruksjoner mot bakken skal i dag utføres slik at forurensninger fra grunnen ikke kan trenge inn i byggverket og gi helseskader. Det skal tas særlig hensyn til at fuktighet ikke trenger inn i byggverket.
- Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fukskader.
- Fuktopptrekk i såler, grunnmur og pipestokk og i gulv skyldes kapillært opptrekk fra grunnen.
- Opplysninger om drenering er antakelser, det er ingen kontrollmulighet av dreneringen. Relatert til alder vil det her være fare for skjult svikt utover det som er påvist.
- Merknad:** Alle steder det er indikert fukt krever nærmere undersøkelser.
- Levetider:** Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktafninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Yttervegger

- Beskrivelse:** Oppført i bindingsverk i tilbygg, ellers oppført i tømmer.
- Påkostninger:** Ingen påkostninger registrert
- Vurderinger:** Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da dette ble bygget. TG: 2  
TG er satt ut fra byggeårets standard.  
Generelle aldringssvekkelser. Noe loddavvik.  
Merk, de eldre tømmerveggene er innkledd og kan ikke kontrolleres.



Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

### Utvendige overflater

Beskrivelse: Stående tømmermannskledning på boligen.

Påkostninger: Panel skiftet ca 1970.

Vurderinger: Stedvis fukttoppsug i panelender. TG: 2  
Behov for overflatebehandling. Kledning er stedvis for nære bakken.

Levetider: Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

### Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer er i isolerglass, koblet utførelse og i dobbel utførelse (antar fra 60 tallet).

Vedlikehold ol: Normalt vedlikehold er foretatt.

Vurderinger: Behov for overflatebehandling. TG: 2  
Kondensmerker på innvendige karmen.  
Mrk alder, utettheter påvist.  
Variabel kvalitet og alder på vinduer.

Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Ytterdører og porter

Beskrivelse: Malt ytterdør med glassfelt, terrassedør med espagnolet vrider, fra stue og ut på terreng.

Vurderinger: Mrk alder. TG: 2  
Behov for overflatebehandling.  
Utvendig dør v. inngang til kjeller må ombygges.

Levetider: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Innvendige dører

Beskrivelse: Fyllingsdører og malte innvendige dører.

Påkostninger: Dører i tilbygget fra 2003.

Vedlikehold ol: Ingen mangler utover elde og normal slitasje.

Vurderinger: Mrk alder på låsekasser. Noen dører "subber". Sprukket fylling til tekn- TG: 2  
rom.

Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

### Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

#### Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Sperre/tømmeråser, sadeltaksløsning med bordtak som undertak.  
Adkomst til loft via trapp.  
Takrenner i stål.





Vedlikehold ol: Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessige utbedringer eller endringer av takkonstruksjoner utover tilbyggingen i 2003.

Vurderinger: Ingen spesielle merknader. TG: 2  
Merk at dagens krav til isolering og tetthet er vesentlig strengere enn det som var da dette ble bygget.  
Takrenner ble ikke funksjonstestet, men det er ikke opplyst om svikt, men påvist frostspregninger.

### Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

#### Taktekning og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med takstein.  
Påkostninger: Taktekking fra 1995, tilbygg fra 2003.  
Vurderinger: Ingen spesielle merknader. TG: 1  
Levetider: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

### Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

#### Overlys og takluker

Beskrivelse: Det er ingen overlys eller takluker på dette bygget

### Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

#### Trapper og ramper

Beskrivelse: Plasstilpasset trapp til kjeller, adkomst fra kjellerlem i kammers. Innvendig trapp til 2. etg og loft i malt utførelse.  
Vedlikehold ol: Ingen merknader utover vanlig slitasje  
Vurderinger: Kjellertrapp er bratt. TG: 2  
Kjellertrapp suger fukt i vanger som er i kontakt med kjellergulv.  
Levetider: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Tegelsteinspipe med feieluke i kjøkken fra ca 1970.  
Stigetrinn til pipe.  
Heldekkende pipebeslag.  
Vurderinger: Pipe for lav over tak. TG: 2  
Takstmann har ellers ingen spesielle merknader utover normale slitasjer, men pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. TG er satt ut fra alder og normal bruk. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa



- Merknad:** På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.
- Levetider:** Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.  
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

### Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Gulvsystemer

- Beskrivelse:** Trebjelkelag i etasjeskillere mot kjeller og 2 .etg.  
Noe gulv i siprekselement i 1 etg.
- Påkostninger:** Delvis siporeks i gulvkonstruksjoner fra 70 tallet.
- Vedlikehold ol:** Det er ikke utført noen konstruksjonsmessige endringer.
- Vurderinger:** Knirk. TG: 2  
Påvist skjevheter i konstruksjoner (det er ikke foretatt nivellering). Deler av bjelkelag er ikke tilgjengelig for inspeksjon (problemkonstruksjon).  
Målt fukt i bjelkelag mot kjeller. Målt fukt ved svill på grunnmur, gamle råteskader mot kjeller.  
Vesentlige skjevhet (svank) i gulv på 2 etg.

### Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### 1. etasje - Bad

##### Himlinger inklusive taklister

- Beskrivelse:** Folierte takplater.
- Påkostninger:** badet er fra 2003.
- Vurderinger:** Ingen spesielle merknader. TG: 1

##### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse:** Fliser på gulv. Varmekabler.
- Påkostninger:** Badet er fra 2003.
- Vurderinger:** Sluk innbygd i dusjnise. TG: 2

##### Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse:** Fliser på vegger.
- Påkostninger:** Badet er fra 2003.
- Vurderinger:** Fuktutslag i dusjnise. TG: 2

##### Innredning og garnityr for våtrom

- Beskrivelse:** 150cm profilert innredning.



Påkostninger: badet er fra 2003.

Vurderinger: Skader i plate, skjolder i skap. TG: 2

#### **Utstyr for sanitærinstallasjoner**

Beskrivelse: Veggmontert dusj med dusjvegger, wc og servant. Sluk i gulv.

Vurderinger: Sluk må renses. TG: 2

#### **Luftbehandling, generelt**

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Vurderinger: Mangler spalte i dør. TG: 2

### **Vaskerom**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### **1. etasje - Vaskerom**

##### **Himlinger inklusive taklister**

Beskrivelse: Folierte takplater.

Påkostninger: Fra 2003.

Vurderinger: Ingen merkander TG: 1

##### **Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister**

Beskrivelse: Fliser på gulv.

Påkostninger: Fra 2003.

Vurderinger: Ingen spesielle merknader. TG: 1

##### **Overflater på innvendige vegger**

Beskrivelse: Fliser på vegger.

Påkostninger: Fra 2003.

Vurderinger: Ingen spesielle merkander TG: 1

##### **Utstyr for sanitærinstallasjoner**

Beskrivelse: Opplegg/avløp for vaskemaskin, stål kum og sluk i gulv.

Vedlikehold ol: Takstmann er ikke VVS fagmann

Vurderinger: Det oppfordres til kontroll av sanitærutstyr og anlegg, takstmann er ikke vvs fagmann og kontrollen er meget begrenset. TG: 1

##### **Luftbehandling, generelt**

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Vurderinger: Mangler spalte i dør. TG: 2

### **Kjøkken**

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.



### Kjøkkeninnredning

- Beskrivelse: Kjøkkeninnredning i malt utførelse, ca 3 m med overskap og bra benkeplass. Ventilator over komfyrplass. Oppvaskmaskin, frittstående komfyr og frittstående kjøleskap.
- Påkostninger: Kjøkken fra 80 tallet.
- Vurderinger: Ingen spesielle mangler utover slitasjer, oppgradering må påregnes. TG: 2

### Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Gulv i boligen er preget av vinyl på noen rom (ett soverom og kjøkken), fliser på våtrom og gang, tepper på stue, og malte tregulv preger boligen.
- Vurderinger: Aldringsslitastjer på hoveddelen, tilbygg ok. TG: 2  
Oppussing må påregnes. Stedvis ikke ferdigstilt etter omgjøringer.

#### Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Innvendig er boligen preget av paneler og malte overflater på vegger, kjeller i hovedsak med puss og maling.
- Påkostninger: Generelt oppusset i 1970
- Vurderinger: Aldringsslitastjer, tiltak må påregnes. TG: 2

#### Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Boligen er preget av paneler, malte plater og folierte plater i himlinger. Standard listverk.
- Påkostninger: Ny panel i tak på kjøkken fra 2009.
- Vedlikehold ol: Slitasjer mv anses som normalt ihht boligens alder.
- Vurderinger: Aldringsslitastje. Skjevheter i konstruksjoner, variabel standard. Tiltak må påregnes, stedvis noe lave himlinger. TG: 2

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Privat vann og avløp.  
Privat avløp med synkekummer og spredegrøfter.  
Privat vann fra borrehull. Varmekabler i vanninntak.  
Vvb plassert i vaskerom på 200 liter (eldre bereder).  
og vvb i kjøkkenbenk på 100 liter
- Påkostninger: Kum og spredegrøfter fra 2003.
- Vedlikehold ol: Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset.  
Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info/ kontroll av anlegget.
- Vurderinger: Åpent vannrør til kjøkken gjennom kammers må legges om. TG: 2  
TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er



svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generelle vurdering. Det er ikke registrert synlig svikt.

**Merknad:** Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år  
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år  
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år  
Normal levetid for vannledning av galvanisert stål er 15 til 30 år  
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.  
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.  
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

### **Varme, generelt**

**Beskrivelse:** Varmekabler i vaskerom, bad og delvis i gang. Vedovn på kjøkken og stue.  
Luft til luft varmepumpe.  
Parafinovn i 2 etg med dagtank.

**Påkostninger:** Varmepumpe fra 2008

**Vedlikehold ol:** Varmekilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

**Vurderinger:** Parafinovn på 2 etg ikke brukt siste 25 år. TG: 2  
TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at "varme" er ett svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid, og TG er gitt ut fra generelle vurdering. Det er ikke registrert synlig svikt.

### **Luftbehandling, generelt**

**Beskrivelse:** Ventilator over komfyr på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra våtrom.

**Vurderinger:** Bedre avlufting av kjeller er nødvendig. TG: 2  
Mangler spalter i alle våtromsdører.

### **Elektrisk anlegg**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

### **Elkraft, generelt**

**Beskrivelse:** Automatsikringer og skrusikringer.  
Jordkabel og inntak i driftsbygning

**Påkostninger:** Oppgradert i 2003 i forbindelse med tilbygg.  
Jordkabel og inntak i driftsbygning fra 80 tallet.

**Vedlikehold ol:** Egen kontroll av aut.installatør anbefales. Takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

**Vurderinger:** Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent TG, takstmann er ikke El fagmann.

### **Diverse utstyr**

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### **Utvendig solavskjerming**

**Beskrivelse:** Det er ingen utvendig solavskjerming på dette bygget



## Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

### Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Opparbeidet tomt med plener, prydbusker, blomstebed rundt boligen, ellers naturtomt.  
Gruset innkjøring og gårdsplass.

Vurderinger: Fall som er inn mot grunnmur på noen steder bør utbedres.

TG: 2

### Støttemurer og andre murer

Beskrivelse: Det er ingen utvendige støttemurer eller andre murer på denne eiendommen.

### Kummer og tanker for tekniske installasjoner

Beskrivelse: Det er ikke opplyst om, eller registrert nedgravde olje tanker eller kummer på denne eiendommen.

## Annet

### Annet

Beskrivelse: MERK: Ingen andre bygg enn hovedhuset er vurdert i denne rapporten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport                              | <input type="checkbox"/> Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet |
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport                              | <input type="checkbox"/> Tomt/hytte  |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig  |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): <input type="text"/>  |  |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
478	1				
Adresse				Postnr.	
ONSUNVEIEN 58				2365	
Sted				Kommune	
ÅSMARNA				RINGSAKER	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?	
1816	1988	48 ÅR		JA	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)					
<input type="text"/>					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI					
Polise-/avtalnr.					
<input type="text"/>					
Hvis dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/>					
Avdødes navn					
<input type="text"/>					

## SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
ONSUM		Børre JOHAN	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
62365359	90165904		
Ny adresse		Postnr.	Sted
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

## SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Ny adresse		Postnr.	Sted
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

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

JA  NEI

Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

JA  NEI

Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn

Ufaglært  Faglært

Hvis faglært, hvem

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

JA  NEI  HAR IKKE

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?

JA  NEI  HAR IKKE

Kommentarer

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

JA  NEI

Kommentarer

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

JA  NEI

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

JA  NEI

Kommentarer

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

JA  NEI  HAR IKKE

Kommentarer

8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

JA  NEI  HAR IKKE

Kommentarer

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

Ufaglært  Faglært

Hvis faglært, hvem

LARS HØYBY SNFØRER

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

JA  NEI

Kommentarer

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

Ufaglært  Faglært

Hvis faglært, hvem

ELEKTRO ØST

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

JA  NEI

Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

Ufaglært  Faglært

Hvis faglært, hvem

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

JA  NEI

Kommentarer

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

JA  NEI

Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

JA  NEI

Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA  NEI  HAR IKKE

Kommentarer



## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

JA

NEI

Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

JA

NEI

Kommentarer

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

JA

NEI

VET IKKE

Kommentarer

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?

JA

NEI

VET IKKE

Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?

Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne

JA

NEI

Kommentarer

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA

NEI

HAR IKKE

Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA

NEI

HAR IKKE

Kommentarer

### TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

### SETT KRYSS

Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

Eiendomsmegler

Takstmann

Dato

Sted

Selger (1) underskrift.

Selger (2) underskrift



# Lev godt med lånene dine.

Å investere i bolig er en viktig hendelse. Hvilket lån som passer for deg er avhengig av hvor du befinner deg i livet. Snakk med oss når du skal låne penger til bolig, fritidseiendom eller ønsker å refinansiere. Sammen finner vi fram til den lånetypen som passer best for deg og din økonomi.

## Husforsikring

Med topp husforsikring får du trygghetsgaranti. Alt du foretar av påbygg og innredning i løpet av året er automatisk med i forsikringen fram til hovedforfall.

Du kan velge mellom to ulike typer forsikring, topp og standard. Hvilken forsikring du velger avhenger av ditt behov. Kontakt oss hvis du er usikker på hvilken type forsikring som er rett for deg.



Ta kontakt med oss på telefon 61218000 eller stikk innom et av våre kontor.

mailadr: [bankpost@s1g.no](mailto:bankpost@s1g.no)

[www.s1g.no](http://www.s1g.no)

Bank.Forsikring.Og deg.



## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Onsumvegen 58, 2365 Åsmarka

Gnr. 478, bnr. 1 i Ringsaker kommune, oppdragsnr: 2011498 / Svein Magnus Enberget

Bud stort kr

skriver kroner

00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato

Akseptfrist

klokkeslett

## FINANSIERINGSPLAN

Lån i

v/

tlf.

Kr

Lån i

v/

tlf.

Kr

Egenkapital i

v/

tlf.

Kr

Jeg/Vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1  Ja  Nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budskjemaet kan printes ut og leveres eller sendes pr. telefax til meglerkontoret. Budskjemaet kan også scannes og sendes direkte pr. e-post til megler, men du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

Kjøper 1 (trykte bokstaver)		Kjøper 2 (trykte bokstaver)	
Personnr.		Personnr.	
Tlf.		Tlf.	
Tlf. mobil		Tlf. mobil	
E-post		E-post	
Adresse			
Postadresse			
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	

## TIL BRUK FOR MEGLER, PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL

Forhøyelse mottatt	kl.	på kr	, frist	Meglerns signatur
Forhøyelse mottatt	kl.	på kr	, frist	
Forhøyelse mottatt	kl.	på kr	, frist	
Forbehold om	strøket. Dato/Kl.			
Finansiering, kr	bekreftet av	Dato/Kl.		



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, 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.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

## 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.

## Be om markedsvurdering av boligen din

Når du skal kjøpe bolig er det viktig med en oversikt over midler du har til rådighet. Har du bolig som skal selges, be oss om en MeglerTakst. Den bruker du som utgangspunkt for klargjøring av finansieringen.

## SpareBank 1 gir kvalifiserte vurderinger

Vi setter deg i kontakt med en rådgiver i SpareBank 1 som kan bistå med en vurdering av din økonomiske situasjon i forbindelse med kjøp av ny bolig. Basert på en eventuell MeglerTakst av egen bolig vil du få vite hvor mye du kan låne.

For spørsmål og mer informasjon, kontakt oppdragsansvarlig for dette oppdraget.

Se også våre nettsider: [eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)

## Kontakt meg!



**Svein Magnus Enberget**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 61 27 97 11 / 416 10 705

E-post: [svein@em1-lillehammer.no](mailto:svein@em1-lillehammer.no)



Motta visningspåminnelse.  
Send "em1 536907" til 2140.

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)

**Lunde og Langli Eiendomsmegling AS**  
Storgata 48 PB 212, 2601 Lillehammer  
2609 LILLEHAMMER

Telefon: 61 27 97 10  
Telefaks: 61 27 97 20

**Oppdragsansvarlig:** Svein Magnus Enberget  
**Telefon:** 61 27 97 11 / 416 10 705  
**E-post:** svein@em1-lillehammer.no