

Enebolig i Gravberget – Våler kommune



Adresse: Halbergvegen 330, 2438 Gravberget
Martikkel: Gnr. 86 Bnr. 33
Kommune: Våler kommune (Våler i Solør)

Prisantydning: 550 000,- + omk.
Tomteareal: Ca. 2 110 m²
Bruttoareal (BTA): 137 m²
Bruksareal enebolig (P-ROM): 77 m²

Bebyggelse: Enebolig

Besøksadresse:

Elverum:
Frustuvegen 1
2408 Elverum

Hamar: Grønnegata
2317 Hamar

Flisa: 54 Kaffegata
2270 Flisa

Postadresser:

Elverum:
Postboks 44
2401 Elverum

Hamar:
Postboks 107
2301 Hamar

Telefon:

+47 62 41 53 20
Fax:
+47 62 41 48 20

Internett:

epost@consensus.no
www.consensus.no

Firmaopplysninger:

Klientkonto: 1822.58.89372
Driftskonto: 1822.58.88589
Orgnr: 995 152 193 MVA

Visning: Etter avtale med meglerassistent

Ansvarlig megler:

Advokat Lars Østby-Deglum
Advokatfirmaet Consensus ANS
Postboks 44, 2401 Elverum
epost@consensus.no

Meglerassistent:

Advokatfullmektig Anders Bækkemoen
Advokatfirmaet Consensus ANS
Postboks 44, 2401 Elverum
bækkemoen@consensus.no
Telefon: 41 52 41 24

Innhold:

Generelle opplysninger om eiendommen	s. 3
Orientering til kjøper om tvangssalgsprosessen.....	s. 6
Erklæring fra budgiver.....	s. 7
Budskjema.....	s. 8
Planskisser og bilder.....	s. 9

Vedlegg:

Verdi- og lånetakst.....	Bilag 1
Ligningsverdi.....	Bilag 2
Adkomstforhold.....	Bilag 3
Bygningsinformasjon.....	Bilag 4
Eierinformasjon.....	Bilag 5
Eiendomsinformasjon.....	Bilag 6
Planstatus.....	Bilag 7
Kommuneplaner.....	Bilag 8
Kommuneplaner.....	Bilag 9
Eiendomsinformasjon fra Komtek.....	Bilag 10
Megleropplysninger.....	Bilag 11
Erklæringer.....	Bilag 12
Matrikkelkart.....	Bilag 13
Ferdigattest.....	Bilag 14
Megleropplysninger – Midt Hedmark brann og redningsvesen.....	Bilag 15
Energiattest.....	Bilag 16

Eiendommen:

Oppdragsgiver:

Sør- Østerdal tingrett. Salget er et tvangssalg.

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 86, bnr. 33 i Våler kommune (Våler i Solør).
Halbergvegen 330, 2438 Gravberget

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et skogområde i Gravberget. Det er ca. 40 km til riksvegen og ca. 38 km til nærmeste butikk i Skalbukilen. Våler sentrum ligger ca. 50 km unna.

Tomt:

Eiendommen ligger i et skogområde. Tomten er i all hovedsak en naturtomt, med beplantning og kjøkkenhage.

Adkomst:

Eiendommen ligger inntil privat veg, og har direkte avkjøring fra denne. Det kan være noe begrenset adkomst ved vinteren, og ny eier bør avtale brøyting eller besørge dette selv, dersom eiendommen skal brukes som helårsbolig.

Vann og kloakk:

Det er innlagt vann bra brønn utenom tomten. Rettigheten bør tinglyses, da den ikke er dette pr. dags dato. Nyere kloakkanlegg med tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann. Anlegget er fra ca. 2013.

Oppvarming:

Det er vedovner i begge etasjer. Det er også mulighet for elektrisk oppvarming.

El-anlegg:

Det er åpent anlegg med opplegg for sikringsskap i gang i første etasje. Automatsikringer. Anlegget er oppgradert de senere årene og er tilpasset dagens krav.

Bad:

Det er innredet våtrom i første etasje, fra ca. 2010. Badet er innredet med klosett, dusjkabinett og servant i skap. Det mangler tilluft i rommet og fallet på gulvet tilfredsstillende ifølge takstmannen ikke dagens krav.

VVS-installasjoner:

Pumpe, trykktank og bereder er plassert i kjelleren.

Bygninger:

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:

Betonggrunnmur med innvendig tresnitt som er pusset. Grovstøpte gulv i kjeller, takhøyde ca. 203 cm. Mangelfull ventilasjon i kjelleren og fuktskader på del av himling. Ukjent hva gjelder drenering, men kjelleren virker normalt tørr ved takstmannens befaring.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:

Trebjelkelag over kjeller og mellom etasjene. Antatt isolert med flisisolasjon. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående lektekledning. Antatt isolert med flis. Opplyst fra eier at det er innvendig tilleggsisolert i første etasje og ny kledning. Utvendig panel har behov for utbedring.

Dører og vinduer:

Nyere trevinduer med isolerglass, fra ca. 2010. Enklere vinduer i kjeller. Malt inngangsdør. Innvendig malte speildører.

Takkonstruksjoner med yttertak:

Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater, omlagt 2009. Snøfangere på adkomstsiden av boligen. Innvendig himling i annen etasje er antatt isolert med flisisolasjon. Metalltakrenner med nedløp på begge sider. Takstige til pipe, mangler feieplattform.

Uthus:

Uthuset er bygget på punktfundament/ringmurer på terreng. Tregulv, jordgulv og betonggulv i bygget. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning. Labankdører til bygget, enkle eller doble. Noe svakt vedlikehold på bygget.

Se for øvrig vedlagt takstrappport.

Diverse:

Takst (markedsverdi):

Kr 550 000,- - kronerfemhundreogfemtitusen.

Likningsverdi:

Som primærbolig: kr 252 673

Som sekundærbolig: 808 554

Kommunale avgifter:

Ut ifra de opplysninger man har mottatt fra kommunen så antas avgiftene å ligge på mellom kr 6 000- 7 000.

Energimerking:

G

Heftelser:

Ikke opplyst, og ikke vurdert.

Forbehold:

Eiendommen selges som den er, og i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, se "Tvangssalg – en orientering til kjøpere" for ytterligere informasjon.

Megler påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler.

Øvrige forhold:

Overtakelse:

Etter avtale med megler.

Visning:

Etter avtale med megler.

Omkostninger:

Kjøper betaler 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift, samt kr 525,- for tinglysning av skjøte og kr 525,- for hver pantobligasjon. Det tas forbehold om endringer i de offentlige satser.

Consensus

Priseksempel ved salg til prisantydning:

Kjøpspris:	kr	550 000,-
Dokumentavgift 2,5 %	kr	13 750,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr	525,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon	kr	525,-
Sum	kr	564 800,-

Meglere honorar betales av selger og godtgjøres i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Oppgjør:

Kjøpesummen skal betales til megler innen fastsatt oppgjør dato, senest 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente i henhold til forskrift om kjøpers renteplikt ved betaling etter oppgjør dagen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 annet ledd.

Lov om hvitvasking:

Megler er etter lov forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Kjøper må fremlegge godkjent legitimasjon.

Budgivning/Frist:

Megler avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgivere. Første bud må avgis skriftlig på eget budskjema for tvangssalg. Når den ordinære budrunden er avsluttet vil normalt det høyeste bud med dokumentert finansiering bli oversendt saksøker. Dersom saksøker godkjenner budet oversendes det tingretten for stadfestelse. Det bud som presenteres saksøker og tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn 6 uker. Megler anmoder så budet stadfestet. Bud som ikke begjæres stadfestet av saksøker frigjør budgiver. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfrist på 6 uker.

Tvangssalg- en orientering til kjøpere

Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsloven som trådte i kraft den 01.01.1993. Salget forestås av medhjelper og salgsmåten er derfor et alternativ til salg på tvangsauksjon. Tvangsselges en eiendom er det stedlig tingrett og ikke hjemmelshaveren som tar de endelige beslutninger om salg. Markedsføringen, visninger og lignende skal imidlertid være mest mulig likt et ordinært eiendomssalg. Retten engasjerer en såkalt medhjelper, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan inneha en slik oppgave. Kjøper skal i en slik prosess forholde seg til medhjelperen og ikke til hjemmelshaver eller retten.

Fatter du interesse for en eiendom som er på tvangssalg bør du orientere deg om denne type salgsprosess. I selve annonseringen er det ikke bekjentgjort at det er et tvangssalg, men i salgsoppgaven fremkommer dette tydelig. Medhjelperen innehar de samme forpliktelser som ved et ordinært salg, følgelig å innhente nødvendige opplysninger for eiendommen. Disse opplysninger skal mottas av kjøperen for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom de lovbestemte opplysninger ikke er fremlagt skal dette opplyses, samt grunnen for dette.

På visningen og ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gjennomgå eiendommen nøye. Det kan være fornuftig å medbringe en bygningskyndig. Hvis eiendommen har tydelige mangler kan det være hensiktsmessig å foreta en ytterligere gjennomgang av eiendommens tilstand av en takstmann. Hovedregelen ved salg av eiendom som tvangsselges er at den overtas i den stand den befinner seg i. Avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Imidlertid hjemler tvangsfullbyrdsloven at kjøper kan kreve prisavslag hvis; eiendommen ikke samsvarer med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt. Hvis medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette kommer bare til anvendelse dersom forholdene kunne antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av nevnte grunner. Hvis enighet ikke oppnås må kjøper gå til søksmål mot den eller de kreditorer som har fått den del av kjøpesum som kreves redusert. Selv om det kreves prisavslag må kjøpesummen betales fullt ut, men kjøper kan kreve at den del av kjøpesum man mener skal tilbakeføres ikke utbetales til kreditorene før saken er avklart. Retten kan beslutte at kravet er grunnløst og likevel utbetale kjøpesummen til kreditorene. Er hele eller deler av eiendommen bortleid, overtar kjøper ansvar for leieforholdet.

Budgivning

Innkommne bud vil ikke bli sendt til retten før det innkommer bud som er nær markedspris. Budgivningen skjer i all hovedsak som ved et vanlig salg, men det er spesielle regler vedrørende akseptfrister, samt mulighet til å ta forbehold.

Budet må ha bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleilighet er bindingstiden 3 uker. Settes det finansieringsforbehold vil budet ikke bli anbefalt akseptert før slik finansiering er i orden. Kjøper kan ikke ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Medhjelper formidler bud mellom budgivere, og kan ikke akseptere bud. Når medhjelper anser at høyeste bud er oppnådd oversendes budet til saksøker med anbefaling om at saksøker ber tingretten akseptere budet. Saksøker har ingen plikt til å sende en slik anmodning til retten, og kan når som helst trekke saken inntil budet er stadfestet av retten. Dette kan f.eks. skje hvis saksøkte betaler sin gjeld.

Etter at tingretten har akseptert budet har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene ved et tvangssalg. Det er budaksepten og prospektet som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør - overtakelse

Oppgjørsreglene i et tvangssalg avviker fra vanlige eiendomssalg. Loven bestemmer at oppgjør skal finne sted senest 3 måneder etter at medhjelper har anmodet om at budet skal aksepteres. For det tilfelle betaling ikke skjer påløper forsinkelsesrente. Det kan i visse tilfeller avtales en særskilt overtakelsesdato som avviker fra oppgjørsdato. Tidligere eier plikter å flytte så snart kjøper har blitt ny eier. Hvis flytting ikke skjer frivillig, kan kjøper kreve tvangsutkastelse.

Retten vil utstede skjøte etter at kjøpesummen er betalt og kjøperen har blitt eier. Retten utsteder skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper foretar oppgjøret, samt bistår med tinglysning av evt obligasjon og skjøte. De heftelser som forrige eier hadde og som ikke er avtalt å skulle overdras i forbindelse med kjøpet, blir samtidig slettet.

For ytterligere opplysninger om tvangssalg vises det til tvangssalgloven kap. 11 og 12.

Erklæring fra budgiver:

Som budgiver bekrefter jeg herved å ha lest og forstått, og akseptert hele salgsoppgavens innhold samt vedlegg.

Sted / dato:

Budgivers signatur

KJØPETILBUD

Gnr. 86 bnr. 33 i Våler kommune
Halbergvegen 330, 2438 Gravberget

Undertegnede gir herved følgende bud (jfr. avtaleloven kap.1) på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr: _____ med bokstaver: _____

i tillegg kommer vanlige omkostninger ihht. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån	Låneinstitusjon	Referanse og tlf	
			kr
			kr
Egenkapital			kr
Totalt:			kr

Egenkapital består av: _____ Salg av egen bolig. _____ Disponibelt kontantbeløp

Nærværende bud er bindende for undertegnede i 6 uker fra dette budskjema er overlevert megler.

Eventuelle
forbehold: _____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt fra megler. Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det har kommet til medhjelpers kunnskap og at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og ikke etter lov om avhending av fast eiendom. Videre er undertegnede kjent med at det ikke skrives kjøpekontrakt men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at budet eller forpliktelsen faller bort. Dersom budet stadfestes, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at hele salgsprospektet med de inntatte regler er lest.

Navn:	Navn:
Person nr:	Person nr:
Adresse:	Adresse:
Tlf arbeid	Tlf arbeid:
Tlf priv:	Tlf priv:
E-mail	E-mail:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Budskjema sendes pr e-post til baekkemoen@consensus.no eller leveres ved fremmøte i; Frustuveien 1, 2408 Elverum, Kaffegata, 2270 Flisa eller Grønnegata 54, 2317 Hamar.

Consensus



Fasade



Kjøkken

Consensus



Kjøkken



Stue

Consensus



Stue



Bad

Consensus



Bad

Consensus



Soverom 1



Soverom 2

Verditakst - fast eiendom



HALBERVEGEN 330
2438 GRAVBERGET
Gnr. 86 Bnr. 33
VÅLER kommune

Benevnelse

Enebolig
Uthus

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA

116 m²
57 m²

Markedsverdi

Kr. 550 000



Tomteareal

2 110 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 439 075
Befaringsdato 13.11.2017
Rapportdato 14.11.2017

Rapportansvarlig Øystein Opås Takstforretning A/S
Takstingeniør: Øystein Opås
Solørvegen 1096, 2260 KIRKENÆR
Tlf.: 95811040
E-post: oystein@opastakst.no

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	HALBERVEGEN 330	Gnr	Bnr.	Fnr	Snr	Bolignr.
Postnr./sted	2438 GRAVBERGET	86	33			
Område/bydel	GRAVBERGET					
Kommune	VÅLER					
Rekvirent	Adv. Anders J Bækkemoen					
Hjemmelshaver(e)	Marius Øivind Hartvig Berger					
Befaringsdato	13.11.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Marius Øivind Hartvig Berger					

Premisser - generelle opplysninger

Bygninger på eiendommen ble befart utvendig som innvendig sammen med hjemmelshaver som grunnlag for verdsettelsen. Bygninger var møblert/innredet ved befaring med de begrensninger dette gir for innsyn på enkelte overflater. Taksten skal danne grunnlag for omsetning, ved verdsettelsen er det hensyntatt sammenligning med sammenlignbare eiendommer. Lite omsetning av boligeiendommer i dette område. Enkelte opplysninger er hentet fra utført takst fra siste omsetning, 2012.

Sammendrag

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Gravberget, ei lita grend langt øst i Våler kommune, eiendommen ligger inntil privat adkomstveg. Eiendommen ligger i et skogområde med stor avstand til nærmeste nabo. Det er ca. 40 km til riksveg 20 Braskereidfoss, ca. 38 km til nærmeste butikk i Skalbukilen og ca. 50 km til Våler som er kommunesentrum.

Reguleringsmessige forhold

Tomten ligger i et skogområde, inntil privat adkomstveg mellom Gravberget og Osen. Et område som er godt egnet for frilufters interesserte.

Eiendommens tomt

Tomteareal	2 110,3 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomtearealet er skrånende ned mot adkomstveg. Gjerde mot adkomstveg. I all hovedsak naturtomt med enkelt istandsatt innkjøring på tomten, noe beplantning og noe kjøkkenhage. Det er innlagt vann fra brønn utenom tomten, ikke sikret med tinglyst avtale. Nyere kloakkanlegg med tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann. Kloakkanlegg fra ca. 2013. Adkomstveg er kun brøytet ved skogsdrift i området.

Terrengforhold

Uheldig terrengfall mot grunnmur, sterkt forbedret ved anlegging av avskjæringsgrøft ovenfor huset.

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	ca.1950	2009-2011
Uthus	ca.1950	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2013				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 530 000				
Forsikringsselskap	Nemi Forsikring	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer	262230

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betonggrunnmurer med innvendig tresonitt som er pusset. Grovstøpte gulv i kjeller, takhøyde på ca. 203 cm. Innvendig adkomst via bratt trapp. Mangelfullt med ventilasjon i kjelleren, fuktskader på del av himling. Det synes grunnmursplast over terreng, mangelfull avslutning på deler. Ukjent om drenering, men kjeller virket normalt tørr ved befaring.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Tre-bjelkelag over kjeller og mellom etasjene. Antatt isolert med flisisolasjon. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående lekteledning, antatt isolert med flis. Det ble opplyst at det var innvendig tilleggsisolert i første etasje og ny kledning, usikker tykkelse. Utvendig panelkledning har behov for utbedring.

Dører og vinduer

Nyere trevinduer med isolerglass fra ca. 2010, enklere vinduer i kjeller. Kompakt malt inngangsdør. Innvendige malte speildører.

Takkonstruksjon med yttertak

Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater, omlagt 2009. Snøfangere på adkomstside. Innvendig himling i annen etasje er antatt isolert med flisisolasjon. Metalltakrenner med nedløp på begge sider. Takstige til pipe, mangler feieplattform. Takoverbygg ved hovedinngang.

Piper, ildsteder og oppvarming

Det er murt ett løps pipe i huset med tilknyttet vedovner i begge etasjer. Pipen er helbeslått over yttertak. Også mulighet for elektrisk oppvarming.

Bad og vaskerom

Det er innredet våtrom i første etasje, istandsatt ca.2010. Innredet med klosett, dusjkabinett og servant i skap, mekanisk avtrekk fra rommet. Mangler tilluft til rommet. Fall på gulv tilfredstiller ikke dagens krav.

Kjøkken

Stedstilpasset treinnredning av nyere dato på kjøkken med malte speilfronter. Integreerte elektriske komponenter. Vegg mellom benk og overskap med plater. Spiseplass i rommet.

Innvendige overflater

Tregulv med beleg, laminat eller malte bordgulv. Panelte eller platekledde vegger og himlinger, forskjellige type paneler og behandlinger, enklere overflater i kjeller.

Elektrisk anlegg

Det er åpent anlegg med opplegg fra sikringsskap i gang i første etasje. Automatsikringer. Anlegget er oppgradert senere år og tilpasset dagens krav og ønsker.

VVS-installasjoner

Pumpe, trykktank og bereder er plassert i kjeller.

Verditakst - fast eiendom

Annet

Takoverbygg ved hovedinngang med adkomst fra betongtrapp.
 Malt tretrapp til annen etasje.
 Lagringskorer i annen etasje.

Generelt om andre bygg

B. UTHUS er bygget på punktfundament/ringmurer på terreng. Tregulv, jordgulv og betonggulv i bygget. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning, dels isoerte, rundt tidligere dyrerom. Labankdører til bygget, enkle eller doble. Stedbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater av nyere dato, mangler takrenner på begge sider. Enkel innvendig oppdeling til boder til forskjellig anvendelse. Svakt vedlikehold på bygget.

Arealopplysninger

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

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

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	49	39	0	39		Innvendig adkomst til bodareal. Her er VVS-utstyr plassert.
Hovedplan	51	43	43	0	Inngang fra overbygg til trapperom/entre, bad/wc, kjøkken og stue.	
Annen etasje	37	34	34	0	Trappegang og to soverom, dessuten ikke målbart korareal på dette plan.	
Sum	137	116	77	39		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Hovedplan	62	57	0	57		Vedskåle, tidligere dyrerom og boder.
Sum	62	57	0	57		

Sum alle bygninger	199	173	77	96		
---------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Alle areal etter oppmåling på plassen sammen med hjemmelshaver, samt innvendig lasermåling.

Kommentarer til planløsningen

Typisk planløsning fra husets byggeperiode i en og en halv etasje med kjeller. Planløsning tilpasset liten famili. Små våtrom etter dagens krav og ønsker.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Forkjøpsrett

Ikke opplyst.

Heftelser

Ingen er opplyst.

Verditakst - fast eiendom

Servitutter

Ingen er opplyst. Eierforhold er kontrollert ved innsyn i grunnboka.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Vegkostnader med årlig avgift oppgitt til 2500,-
 Kommunale avgifter etter gjeldende satser.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 980 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	990 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	990 000
Bygg B: Uthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	420 000
	Verdireduksjon	80% - Kr.	336 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	84 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 074 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	130 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 204 000

Markedsanalyse

Eldre boligeiendom i et område med lite tilflytting, best egnet for salg som fritidsbolig. Det er stor forskjell mellom teknisk verdi og salgsverdi. Det er i tabellen over trukket for standard sammenlignet med TEK 2017 og manglende modernitet. Ved en eventuell omsetning skal en kjøper samarbeide med bygningskyndig slik at man blir klar over fradrag og påregnelige kostnader, samt å ivareta sin undersøkelsesplikt.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

) Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 550 000,-

Sted og dato

Kirkenær 14.11.2017



Øystein Opås

Dokumentkontroll

Fremlagt

Kartutsnitt.
 Tidligere takst fra 2012.
 Grunnboksutskrift.

Verditakst - fast eiendom

Vedlagt

Ingen.

Spesielle forhold

Intet å bemerke.



Skatteetaten

BILAG NR.: 2

Dato
15.03.2018

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

ADVOKATFIRMAET CONSENSUS ANS
Postboks 44
2401 ELVERUM

Bekreftelse på likningsverdi:

Kommune: 0426 VÅLER

Gnr 86 Bnr 33 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Halbergsvegen 330, 2438 GRAVBERGET

Likningsverdi for inntektsåret 2016:

Som primærbolig: kr 252 673
Som sekundærbolig: kr 808 554

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BILAG NR.:

3

ADKOMSTFORHOLD

Eiendommen 0426/86/033/0/0 har direkte avkjøring fra privat veg.



Våler kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr

426 - Våler kommune 86 33 0 0

BYGNING

Bygningstype Bygningssnr Tilbyggnr Status Næringsgruppe Areal bolig Areal bebygd Areal annet Areal totalt

Garasjeuthus anneks til bolig 153850208 0 Tatt i bruk Annet som ikke er næring 0 0 56 56

Representasjonspunkt Heis Ant. boliger Godkjentdato Igangsettningstillatelse Tatt i bruk

Nord: 6755300 Øst: 678097 System: EPSG:32632 Nei 0

Bygningstatushistorikk Dato

TB-Tatt i bruk Registrertdato 18.06.2007

Etasjeplan Alt. areal2 Alt. areal1 Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt

1 Hovedetasje 0 0 0 0 56 56

BYGNING

Bygningstype Bygningssnr Tilbyggnr Status Næringsgruppe Areal bolig Areal bebygd Areal annet Areal totalt

Enebolig 153850216 0 Tatt i bruk Bolig 122 0 0 122

Representasjonspunkt Heis Ant. boliger Godkjentdato Igangsettningstillatelse Tatt i bruk

Nord: 6755293 Øst: 678112 System: EPSG:32632 Nei 1

Bygningstatushistorikk Dato

TB-Tatt i bruk Registrertdato 18.06.2007

Bolignr. Type Bruksareal Antall rom Antall bad Antall WC Boenheter Gnr Bnr Fnr Snr

H0101 Bolig 0 0 0 0 0 0 86 33 0 0

Etasjeplan Alt. areal Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt

1 Hovedetasje 0 0 1 47 0 47

Etasjeplan Alt. areal Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt

Etasjeplan Alt. areal2 Boenheter Bruksareal annet Bruksareal totalt

2	Hovedetasje	0	0	0	0	0	28	0	28
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Kjelleretasje	0	0	0	47	0	47		

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Våler kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
86	33	0	0

426 - Våler kommune

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt i Norge	090860	BERGER MARIUS ØIVIND H.	HALBERGSVEGEN 330 2438 GRAVBERGET	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

BILAG NR.:

5



Våler kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
426 - Våler kommune	86	33	0	0	Grunneiendom	GRAVBERGET.	Ja	2110,3	2110,6	5-Areal hentet fra eiendomsbase

Etablert dato 16.01.1967

Har aktive festegrunner Nei

Er seksjonert Nei

Antall seksjoner Sameiebrøk Representasjonspunkt

16.01.1967 Nei

Nord: 6755288,69 Øst: 678105,21 System: EPSG:32632

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Skylddeling	16.01.1967				86/1	0
					86/33	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
153850208	Garasje/uthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	56	56
153850216	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	122	0	122

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Halbergsvegen	330			Nord: 6755293 Øst: 678113 System: EPSG:32632		Grunnkrets 305-GRAVBERGET SKOLEKRETS 3-HASLA Valgkrets 4-Gravberget Kirkesogn 03120902-Gravberget Postnummerområde 2438-GRAVBERGET

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn Referanser Kommentarer

A-Annet

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedleig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2110,3	Nord: 6755288,69012372 Øst: 678105,20999053 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Våler kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

426 - Våler kommune 86 33 0 0 Halbergsvægen 330, 2438 GRAVBERGET

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato)
LNF-område - Næstående Kommuneplan

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan eller eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

BILAG NR. 7



Våler kommune

Kommuneplaner

BILAG NR. 8

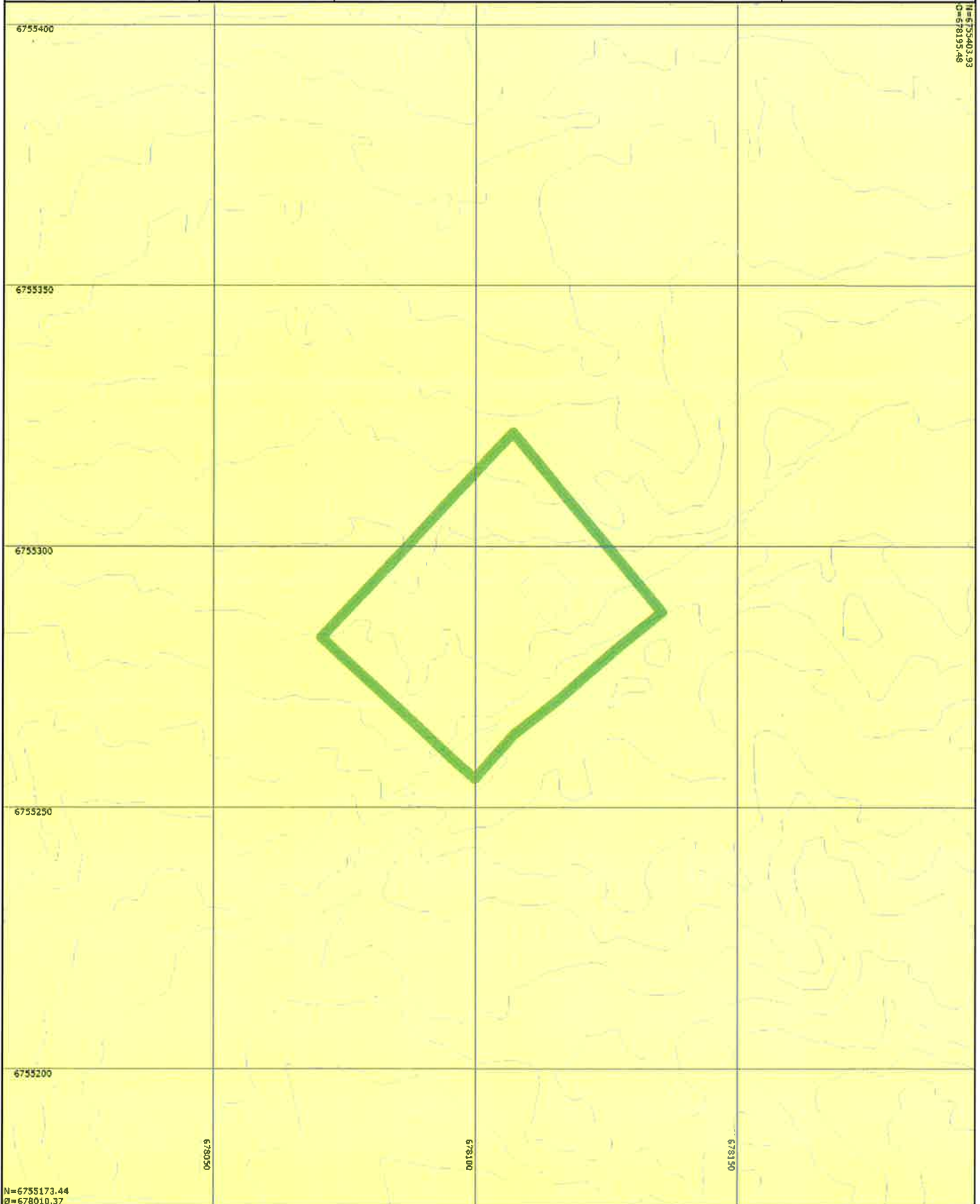
Eiendom: Gnr: 86 Bnr: 33 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Halbergsvegen 330
2438 GRAVBERGET










Annen info: Kommuneplan Våler



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Eiendomsgrense	 Forsenkingskurve Elverum og Våler	 Høydekurve Elverum og Våler
 Bygning	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Kommuneplan planområde
 LNF-område - Nåværende Eiendom	 Veg	 Elv og bekk



Våler kommune

KARTUTSNITT

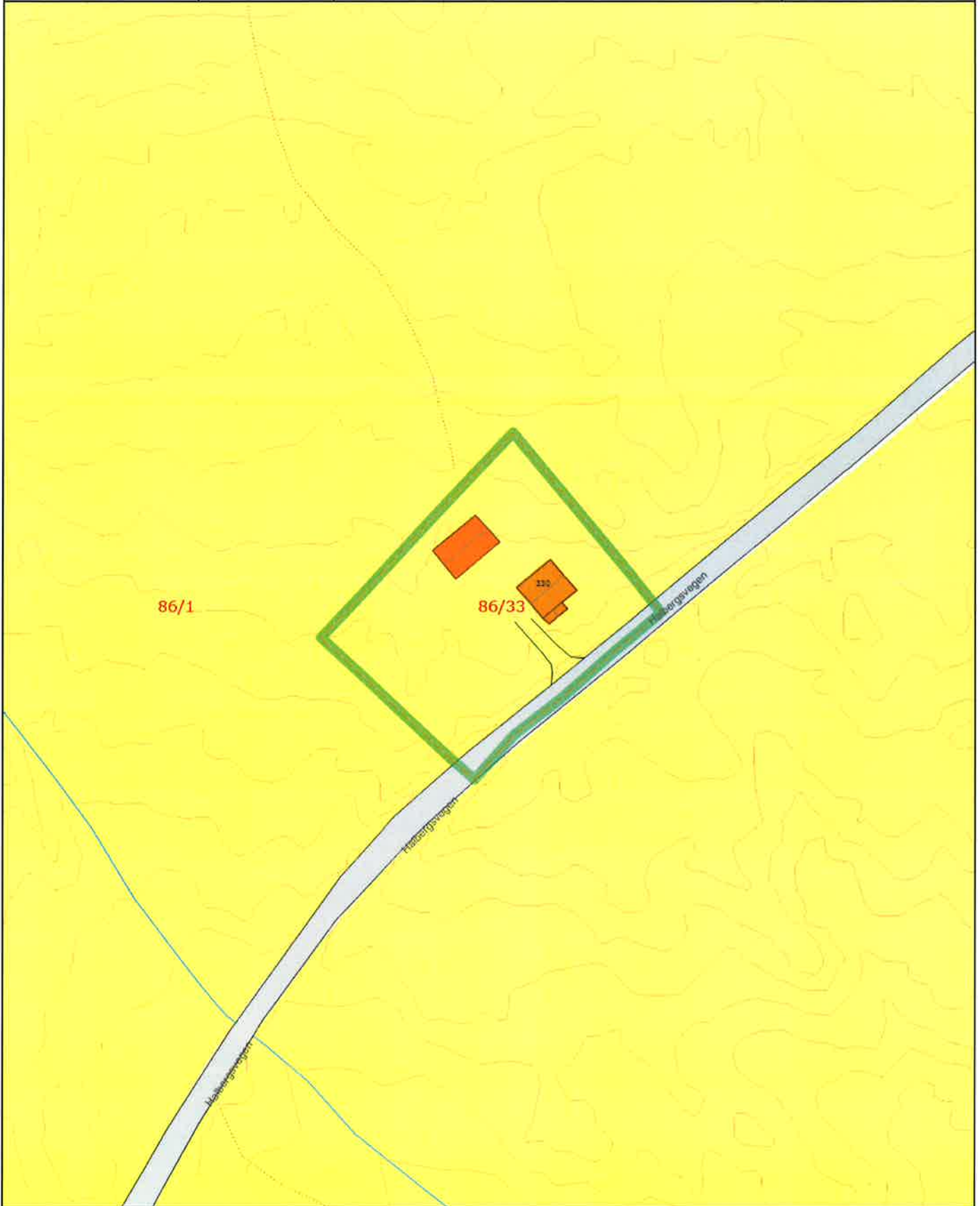
Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Halbergsvegen 330 2438 GRAVBERGET
----------	--------------------------------------























Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Luftledning trase		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Sti
	Bolig		Garasje og uthus		Bolig
	Garasje og uthus		Vegdekkekant		Vegkantavkjørsel
	Annet vegareal avgrensning		Veg		Husnummer
	Skogsbilveg gatenavn .		Elv og bekk		Forskningskurve Elverum-Våler
	Høydekurve Elverum-Våler		Eiendomsteig		Skog
	Annet				

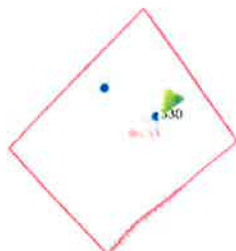
EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

BILAG NR: 10

426 Våler - 86/33/0/0

Eierrepresentant: Berger Marius Øivind H.

Regningsmottaker: Berger Marius Øivind H.



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GRAVBERGET.	Grunnforurensing	Nei
Kommune	426 Våler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	86	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	33	Oppgitt areal	2110,6 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2110,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	HALBERGSVEGEN 330 2438 GRAVBERGET	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gravberget
		Grunnkrets	GRAVBERGET	Valgkrets	Gravberget

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
153850216	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERGER MARIUS ØIVIND H.	HALBERGSVEGEN 330	2438 GRAVBERGET	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
544	Sept.lømm	1,00 STK	kr 968,80	01.01.2018	1/1	0	kr 1 211,00
61	Renov A,B1-1,D2-1	1,00 1,00	kr 2 594,00	01.07.2018	1/1	0	kr 1 621,00
194	Årsavgift renovasjon	1,00 STK	kr 164,00	01.07.2018	1/1	0	kr 103,00
535	Årsavg. septikrenovasjon	1,00 STK	kr 425,60	01.07.2018	1/1	0	kr 266,00
							kr 3 201,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2018

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva	
28.02.2018	61	Renov A,B1-1,D2-1	kr 1,00 1,00	kr 2 594,00	1/1	0	kr 1 621,00
	194	Årsavgift renovasjon	kr 1,00 STK	kr 164,00	1/1	0	kr 103,00

KOMTEK

08.03.2018

Side 1 av 2

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

28.02.2018	535	Årsavg. septikrenovasjon	kr 1,00	STK	kr 425,60	1/1	0	kr 266,00
								kr 1 990,00

2017

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
31.08.2017	61	Renov A,B1-1,D2-1	kr 1,00	1,00	kr 2 473,00	1/1	0	kr 1 546,00
	194	Årsavgift renovasjon	kr 1,00	STK	kr 160,00	1/1	0	kr 100,00
	535	Årsavg. septikrenovasjon	kr 1,00	STK	kr 425,60	1/1	0	kr 266,00
	544	Sept.tømm	kr 1,00	STK	kr 968,80	1/1	0	kr 1 211,00
28.02.2017	61	Renov A,B1-1,D2-1	kr 1,00	1,00	kr 2 473,00	1/1	0	kr 1 546,00
	194	Årsavgift renovasjon	kr 1,00	STK	kr 160,00	1/1	0	kr 100,00
	535	Årsavg. septikrenovasjon	kr 1,00	STK	kr 425,60	1/1	0	kr 266,00
	547	Ekstra septikktømming	kr 1,00	STK	kr 968,80	1/1	0	kr 1 211,00
								kr 6 246,00

2016

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2016	61	Renov A,B1-1,D2-1	kr 1,00	1,00	kr 2 394,00	1/1	0	kr 1 496,00
	194	Årsavgift renovasjon	kr 1,00	STK	kr 160,00	1/1	0	kr 100,00
	535	Årsavg. septikrenovasjon	kr 1,00	STK	kr 425,60	1/1	0	kr 266,00
	539	Kjøring utenom rute	kr 1,00	TU	kr 221,20	1/1	0	kr 277,00
	544	Sept.tømm	kr 1,00	STK	kr 968,80	1/1	0	kr 1 211,00
08.03.2016	61	Renov A,B1-1,D2-1	kr 1,00	1,00	kr 2 394,00	1/1	0	kr 1 496,00
	194	Årsavgift renovasjon	kr 1,00	STK	kr 160,00	1/1	0	kr 100,00
	535	Årsavg. septikrenovasjon	kr 1,00	STK	kr 425,60	1/1	0	kr 266,00
	539	Kjøring utenom rute	kr 1,00	TU	kr 218,10	1/1	0	kr 273,00
	547	Ekstra septikktømming	kr 1,00	STK	kr 948,80	1/1	0	kr 1 186,00
								kr 6 671,00

2015

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
31.08.2015	61	Renov A,B1-1,D2-1	kr 1,00	1,00	kr 2 243,00	1/1	0	kr 1 402,00
	194	Årsavgift renovasjon	kr 1,00	STK	kr 155,20	1/1	0	kr 97,00
	535	Årsavg. septikrenovasjon	kr 1,00	STK	kr 416,80	1/1	0	kr 261,00
	539	Tømming utenom rute	kr 2,00	TU	kr 218,10	1/1	0	kr 545,00
	544	Sept.tømm 2015	kr 1,00	STK	kr 948,80	1/1	0	kr 1 186,00
	547	Ekstra septikktømming	kr 1,00	STK	kr 948,80	1/1	0	kr 1 186,00
27.02.2015	61	Renov A,B1-1,D2-1	kr 1,00	1,00	kr 2 243,00	1/1	0	kr 1 402,00
	194	Årsavgift renovasjon	kr 1,00	STK	kr 155,20	1/1	0	kr 97,00
	535	Årsavg. septikrenovasjon	kr 1,00	STK	kr 416,80	1/1	0	kr 261,00
								kr 6 437,00



MEGLEROPPLYSNINGER

Dato **07.02.2018**

Gnr: 86 Bnr 33 Fnr. Snr.

KOMMUNALE AVGIFTER

Restanse på kr 1989,-. Dette er for kommunale avgifter med forfallsdato 31.03.2018

For en eventuell resetanse på feiing må Midt Hedmark
brann og redning kontaktes.

Gnr/bnr 86/33

Kommentar:..

Erklæringer

Det finnes ingen erklæringer i våre arkiver vedrørende eiendommen 0426/86/033/0/0.



Våler kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

426 - Våler kommune

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
86	33	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealregning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer.

BLAG NR: 13

N=6755473.79
O=678375.27

Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32

+86 / 36

Oversiktskart for 86/33

678300

678200

678100

678000

6755400

6755300

6755200



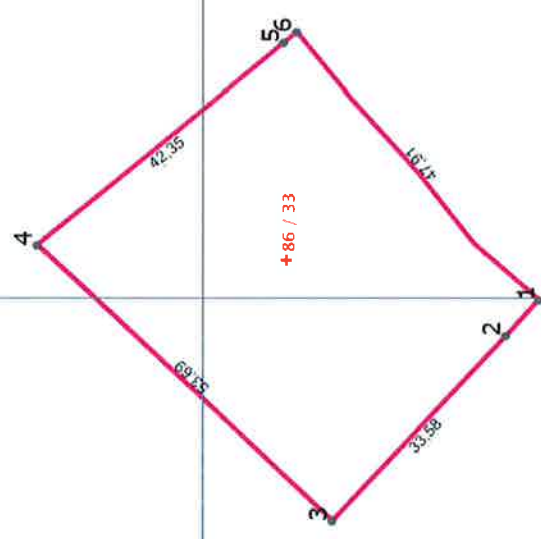
100m

N=6755103.58
O=6782331.35
08.03.2018 13:47:20

N=6755381.24
O=678239.1

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

86/33 (Hovedtreig)



678200

678100

6755300



100m

N=6755196.13
O=678239.1

08.03.2018 13:47:20

Areal: 2110,30 Arealmerknad: Nord: 6755288,69 Øst: 678105,21
 Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merket nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde		Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	spesifisert	Lengde				
1	6755255,47	678099,86	Ikke spesifisert		Geometrisk hjelpelinje	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			6,48		Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
2	6755259,86	678095,10	Ikke spesifisert		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			33,58		Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
3	6755282,67	678070,45	Ikke spesifisert		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			53,69		Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
4	6755321,90	678107,11	Ikke spesifisert		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			42,35		Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
5	6755289,16	678133,97	Ikke spesifisert		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			2,26		Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
6	6755287,41	678135,40	Ikke spesifisert		Geometrisk hjelpelinje	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			47,91		Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	



Ferdigattest - utslipp

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Øyvind Pedersen AS	Statskog Glomma v/Ivar Rustad
Svartbekkvegen 87	PB 174
2411 Elverum	2402 Elverum

Ferdigattest er gitt for	
Eiendom/adresse	
Halbergsvegen 330	Gnr/bnr 86/33

Spesifikasjon
Tiltak
Endring av bygg - utvendige tekniske installasjoner Infiltrasjonsanlegg

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Teknisk sjef i Våler kommune	26.04.2013	13/533

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
08.01.2014	Øyvind Pedersen AS
Merknader	Denne kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Våler i Solør	22.01.2014	VÅLER KOMMUNE Odd Egil Skolegården Teknisk kontor 2436 Våler i S

Kopi sendt til/ funksjon	Navn	Adresse
Tiltakshaver	Statskog Glomma AS	PB 174 2402 Elverum

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen **0426/86/033/0/0** finnes ikke i våre arkiver.



Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS

Postnr./-sted: 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Telefaks: 62 41 12 34

Email: post@mhbr.no

Hjemmeside: <http://www.mhbr.no>

14.03.2018

15

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 86 Bnr.: 33 Fnr.: Snr.:

Adresse: Halbergsvegen 330, 2438 Gravberget

1102 Skorsteiner og ildsteder (inkl. gebyr)

Fyringsanlegg	Siste feiing:	18.06.2002	Siste tilsyn:	27.01.2017	Merknader: Besøk for feiing i 2004, 2014 og 2016, ikke utført.
	Skorsteiner:	1 stk.	Tegl pipe	Merknader: Rehabilert med stål.	
	Ildsteder:	Dovre	Plassering:	Stue 1 etg.	Avvik:
		Jøtul 602	Plassering:	Soverom 2 etg.	Avvik:
Jøtul 602		Plassering:	Soverom 2 etg.	Avvik:	
Årsgebyr for feiing og tilsyn kr 569,-					

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler.

Neste besøk for feiing blir det sendt SMS eller gitt beskjed i postkassen minst to dager før.

Neste besøk for tilsyn blir det sendt SMS eller gitt beskjed i postkassen ca. en uke i forvegen.

Ta kontakt med feiervesenet for evt. kontroll.

ENERGIATTEST

Adresse Halbergsvegen 330

Postnr 2438

Sted Gravberget

Andels-
/leilighetsnr. /

Gnr. 86

Bnr. 33

Seksjonsnr.

Festenr.

Bygn. nr.

Bolignr.

Merkenr. A2018-850741

Dato 30.01.2018

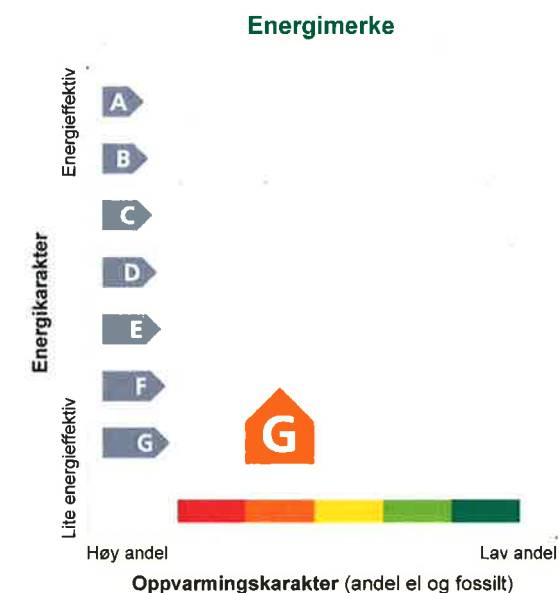
Eier Marius Øivind Hartvig Berger

Innmeldt av S B

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1950

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 116

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Halbergsvegen 330

Postnr/Sted: 2438 Gravberget

Eilighetsnummer:

Polignr:

Dato: 30.01.2018 10:12:11

Energimerkenummer: A2018-850741

Ansvarlig for energiattesten: Marius Øivind Hartvig Berger

Energimerking er utført av: S B

Gnr: 86

Bnr: 33

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.