

MOMENTUM

ADVOKAT MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



ØVERSJØDALEN

Landbrukseiendom

Adresse: Øversjødalsveien 1450, 2540
Øversjødalen

Gnr 80 bnr 3 m.fl

Advokat: Lars Erik Hammerdal, 95 33 00 07

Momentum Advokat AS har gleden av å presentere Øversjødalsveien 1450!



Landbrukseiendom i Tolga kommune på ca 998 daa. Eiendommen ligger på en solrik plass med god utsikt i Øversjødalen. Fantastisk område for jakt/fiske og turer. 33 km til nærbutikk i Tufsingdalen, ca 40 km til Tolga sentrum, ca 60 km til Tynset og ca 70 km til Røros med de fleste fasiliteter samt flyplass.









MOMENTUM

ADVOKAT MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



MOMENTUM

ADVOKAT MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



MOMENTUM

ADVOKAT MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



MOMENTUM

ADVOKAT MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



MOMENTUM

ADVOKAT MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



Prisantydning: kr 1.490 000,- + omkostninger.

Omkostninger:

Tinglysingsgebyr pantedokument:	kr 545,-
Tinglysingsgebyr skjøte:	kr 545,-
Dokumentavgift (forutsatt salg til prisantydning):	kr 37.250,-
Gebyr konsesjonssøknad, ca	kr 5.000,-
Omkostninger totalt:	kr 43.340,-

Totalt inkl. omkostninger **kr 1.533.340,-**

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på Momentum Advokat AS sin klientkonto innen overtagelse.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Selger har tømt og solgt noe av innbo og løsøre, men en del vil stå igjen og følger handelen. Det vil ikke bli utført vask før overtakelse utover slik eiendommene fremstod på visningsdagen.

Kontakt megler for nærmere info.

Formuesverdi:

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Kr 876.982,-

Offentlige/kommunale avgifter:

Årlige kommunale avgifter opplyst av Tolga kommune:

Slam fritidshus kr 1 025

Tilsyn spredt avløp kr 563

Renovasjon utenbygds kr 1 398

Eiendomsskatt kr 2 707

Totalt: kr 5.693,-.

Årsgebyr privat vannverk Øversjødalen Vannverk SA pr 2023: Kr 4.000,- (opplyst av selger)

Det tas forbehold om endringer i avgifter.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på www.help.no og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

Energimerking

Eiendommen har fått energikarakteren og oppvarmingskarakter. Mer om dette finnes i energiattesten som er vedlagt prospektet.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av salget. Det kan ikke gis bud med akseptfrist tidligere enn kl. 1200 dagen etter siste annonserte visning.

Informasjon om eiendommen:

Adresse:

Øversjødalsveien 1450, 2540 Øversjødalen

Registerbetegnelse:

Gnr 80 bnr 3, gnr 65 bnr 31, gnr 66 bnr 32, gnr 76 bnr 4, gnr 77 bnr 16 i Tolga kommune

Beskrivelse:

Landbrukseiendom på ca 998 daa (opplyst av landbrukstakstmann). Eiendommen ligger fint til med flott utsikt over fjellheimen. Eiendommen ligger i et populært hytte- og friluftsområde. Det er 33 km til nærbutikk i Tufsingdalen, ca 40 km til Tolga sentrum og 53 km til Røros med de fleste fasiliteter samt flyplass.

Jakt- og fiskerettigheter:

Opplysninger fra landbrukstakst:

Det er fiskerett i Langsjøen. Sjøen er tidligere opplyst å være "overbefolket" av sik, og at det kan tas ut relativt store mengder fisk der. Her er mulighet for garnfiske. Tidligere var det tradisjon med høstfiske etter sik, men dette har i følge lokalkjente ikke blitt praktisert i nyere tid.

Det jaktes små- og storvilt i alle områder. Teigen i Kåsa inngår i et naturlig bytte mellom valdene, der grunneierne foretar internt bytte med teiger som ligger utenfor det naturlige området det jaktes i. Jakta på teiger i Øversjødalen som eies av brukere i Kåsa, byttes mot teiger i Kåsa som eies av brukere i Øversjødalen. Dette er trolig ikke kontraktsfestet på noen måte, men gjøres etter muntlige avtaler mellom valdene. Det er usikkert om det praktiseres utbetaling av utbytte, eller om inntekter av jakta går til fellestiltak i bygda.

MERK: Disse rettighetene er ikke kontraktsfestet på noen måte.

Adgang til utleie:

Eiendommen er underlagt konsesjonsplikt. Det vil være opp til landbruksmyndighetene i kommunen å avgjøre hvordan boplikt skal praktiseres. Dette kan sette begrensninger til utleie av bygningsmassen.

Lovlighet:

MERK: Det eksisterer ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller godkjente bygningstegninger for alle bygninger, se vedlagte kommunale opplysninger for nærmere informasjon. Kjøper overtar all eventuell risiko forbundet med dette.

Informasjon om eiendommen fortsetter:

Almenningsrett:

Opplysninger fra landbrukstakst:

Eiendommen disponerer allmenningsrett i Sømådalen (Engerdal kommune), som gir mulighet for uttak av ved og tømmer til eget bruk. Sømådalen ligger 1-2 mil lenger sør. Verdien av dette vil kunne svinge over et lengre tidsrom, da behovet for uttak vil variere i forhold til behovet.

Beiterett:

Opplysninger fra landbrukstakst:

Eiendommen gir rett til utmarksbeite i nærområdet. Området er etter forholdene å betrakte som normal beitemark. I perioder kan området være rovdyrutsatt, men generelt anses dette problemet som mindre. En beiteretts verdi er i stor grad knyttet opp mot markedet, og dets behov for utmarksbeite. En kjøper som aktivt holder bufe og som benytter beitet i sommersesongen, vil ha en langt større interesse av dette, enn en kjøper som har mer fokus på skog- og utmarksressursene. Nærhet til området er også av stor betydning for markedets betalingsvilje. Det er usikkert om det er foretatt vegetasjonskartlegging i området, og om det finnes utarbeidet beitebruksplan. Det antas uansett at dette ikke påvirker verdien. I dette tilfellet kan det være aktuelt å benytte utmarksbeite til sau, kjøttfe / ammeku eller tilsvarende. Antall dyr vil kunne variere, og dermed gi endrede forutsetninger for verdien.

Antall soverom våningshus:

4

Eierform:

Eier (selveier)

Boligtype:

Landbrukseiendom. Våningshus og kårbolig. Fjøs, sommerfjøs, nyere laftehytte, lager, lite uthus og stabbur. Se takstrappport for nærmere informasjon.

Parkering:

Biloppstillingsplasser på eiendommen

Tomt/areal:

Totalt areal er av landbrukstakstmann oppgitt til ca 998 daa.

Byggeår våningshus:

1987. Opplysninger gitt av selger. Det eksisterer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Dette var heller ikke vanlig å utstede i den tidsperioden huset er bygget.

Innhold:**BRA-i:**

1. etasje: Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue, Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom

Underetasje: Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Teknisk rom , Kott, Stue , Lagerrom 2, Lagerrom 3

Beskrivelse av eneboligen fra tilstandsrapport:

Enebolig med underetasje. Boligen er fra 1987, og fremstår med unntak av ytterdøra fra 2012, og hovedbadet i 1.etg. (20221), tilnærmet original fra byggeår. Dette tilsier at oppgradering og modernisering må påregnes på det meste av boligens overflater og innretninger. På grunn av at eiendommen selges som dødsbo, og at det er lite informasjon å finne, kan det være feil eller mangler som ikke er avdekket ved befaringen. Dette gjelder ting som varmekabler i golv og andre varmekilder, vanninstallasjoner kan være skadet uten at dette er avdekket, da vannet var vinterstengt

Eiendomsopplysninger fra takstmann:

Eiendommen har bruksnavnet Nygård vestre.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polise.nr: 85025383/85025384.

Eiendommen er tilkoblet Øversjødalen vannverk SA. Leder er Anders Ellefsplass.

Opplyst egen septiktank av ukjent type. I byggeåret var det mest brukt glassfiberkum, men dette er ikke bekreftet. Det er usikkert om det finnes leieavtale på dyrket mark. Ligger i følge kommuneplanen i et LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eien dommen er konsesjonspliktig jfr. konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord. Ifølge arealklassifisering på NIBIO Gårdskart pr. 24.11.2024 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv. Eiendommen er også underlagt jord (driveplikt) - og skoglov. Satser for kommunale avgifter finnes på følgende nettadresser: <https://www.tolga.kommune.no/tjenester/okonomi-skatt-gebyrer-og-budsjett/>

Beliggenhet:

Eiendommen ligger langs FV 26 i Øversjødalen, 4 mil fra Tolga sentrum som har de fleste nødvendige fasiliteter som offentlige tjenester, butikker, kafe, barnehage, grunnskole, jernbane m.m. Svakt hellende tun m/våningshus, kårbolig, gammelstue, driftsbygning, stabbur, og en del uthus litt utenom tunet.

Øvrige kommentarer fra takstmann:

Det opplyses fra arvinger at deler av eiendommen 80/72 som ble solgt fra Nygård vestre i 2012 hører til eiendommen. Dette skal gjelde dyrket mark og uthus som utgjør deler av eiendommen på totalt 10181,3 m². Dette er også i følge samme info bekreftet av dagens eier av eiendommen. Det viser seg uansett at hele eiendommen står registrert på samme hjemmelshaver i grunnboka, og det er derfor ikke tatt hensyn til dette arealet i rapporten. Dersom det senere viser seg at informasjonen stemmer, må dette ordnes med kommunen og kartverket slik at arealet blir fordelt på riktige eiere.

Areal

Takstmann Jan Sagplass har målt arealet i våningshuset i Øversjødalsveien 1450:

BRA-i 1. etasje: 88 m².

BRA-i underetasje: 85 m².

Sum BRA: 173 m².

BRA-e: 0 m²

BRA-b: 0 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 16 m².

Kommentar til areal fra takstmann:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig:

Når man kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og man må ikke tro og forvente at man kjøper en «ny» bolig. Eiendommens byggeår er ca 1987 og den er dermed brukt i over 38 år. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene til denne. Vi anbefaler at du tar en grundig gjennomgang av hele eiendommen/boligen, gjerne sammen en bygningskyndig, før du bestemmer deg for å legge inn bud. Forhold som er eller burde være oppdaget på en visning, er normalt ikke en mangel. Kjøper må ha som utgangspunkt at slitasje og elde er normalt og forventbart. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.

Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik strengt, det vil si at noen negative overraskelser må aksepteres. Dersom kjøper oppdager forhold han mener er vesentlige og som dermed kan være en mangel etter avhendingsloven, stiller loven krav om at kjøper reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor eierskifteforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at reklamasjon fremmes umiddelbart etter at man oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller Söderberg og Partners om det er tegnet boligselgerforsikring, straks du oppdager forhold du mener er en mangel i rettslig forstand.

Brukstillatelse/Ferdigattest:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig fra 1987. Det foreligger ferdigattest for driftsbygning for 1997. Utover dette foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for øvrig bygningsmasse i Tolga kommunes arkiv.

Konferer med oppdragsansvarlig dersom det er spørsmål rundt dette.

Oppvarming:

Elektrisitet og vedfyring

Regulering:

LNF/m spredt bolig der bebyggelse ligger. Del av en teig er regulert av «Øversjødalen hytteområde» areal avsatt til LNF-R. Det er pågående arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. (Opplysninger gitt av Tolga kommune)

Odel:

Eiendommen er odelseiendom. Ingen av arvingene har pt påberopt seg odelsrett.

Eiendommens arealer:

Eiendommen er i følge innhentet landbrukstakst oppgitt til å være på 998 daa, hvorav blant annet 71 daa fulldyrket jord, 9,6 daa skog av lav bonnitet, 907 daa annet markslag , 6,3 daa bebygd, samf. , vann og bre og 3,4 daa ikke klassifisert.

Dyrkamarka er pt utleid til nabobruk på muntlig avtale.

Det vises til landbrukstakstrapport for nærmere informasjon om dette.

Priskontroll:

Ved et fritt salg kan kommunen utføre priskontroll jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.

Kulturminner / SEFRAK

Kulturminnesøk gir følgende treff:

Gammelstua er Sefrak-registrert med id nr 0436-0020-082.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret. Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registrert sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som ikke er registrert SEFRAK ha verneverdi. Kulturminner fra før 1537 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter med nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle. Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regional eller nasjonal verdi til hensynssone bevaring.

Konsesjon:

Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht Lov om konsesjon. Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon til avtalt pris og øvrige avtalte betingelser. Dersom kjøperen ikke får innvilget konsesjon har partene intet å kreve overfor hverandre. Partene er forpliktet til å undertegne Søknad og konsesjon samtidig med kontrakts underskrift. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på ca kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingsaker.

Konsesjonsgebyret dekkes av kjøper.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:

1. At den avtalte prisen for eiendommen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.
2. At boplikten oppfylles
3. At gården drives. Etter Jordlova skal fulldyrka areal holdes i hevd.

Ved spørsmål om konsesjon vennligst ta kontakt med Tolga kommune eller oppdragsansvarlig.

Servitutter/heftelser:

Det er tinglyst følgende heftelser i grunnboka for eiendommen gnr 80 bnr 3 i Tolga kommune:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1847/900241-1/16
23.07.1847

BESTEMMELSE OM BEITERETT

1848/900146-3/16
08.02.1848

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om mosetak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1869/900246-1/16
05.06.1869

UTSKIFTING

1869/900247-1/16
14.12.1869

UTSKIFTING

1893/900126-1/16
05.10.1893

RETTSBOK

1950/571-1/16
20.04.1950

ERKLÆRING/AVTALE

PLIKT TIL OMKOSTNINGER I FORBINDELSE MED OPPARBEIDELSE /
VEDLIKEHOLD AV SENKNINGSARBEIDE AV LANGSJØEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/3708-6/16
01.11.1968

ERKLÆRING/AVTALE

PLIKT TIL Å TA DEL I OPPARBEIDELSE / VEDLIKEHOLD AV
VEGANLEGGET SØNMØR - SKOMAKERDALEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/4146-1/16
07.10.1971

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt

1972/5197-1/16
25.11.1972

RETTIGHET

RETTIGHETSHAVER: STATEN V/VEGSJEF.I HEDMARK

LØPENR: 1598015

LEIE AV GRUSTAK

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 7,010

BESTEMMELSER OM TILBAKEFØRING TIL HOVEDBRUK / DENNE
EIENDOM.

Kommune: 3426 TOLGA

Gnr: 80 Bnr: 3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/3521-1/16
28.08.1973
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver Øversjødalen Vannverk A/L
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/5020-15/16
31.10.1975
ERKLÆRING/AVTALE
PLIKT TIL OMKOSTNINGER I FORBINDELSE MED OPPARBEIDELSE /
VEDLIKEHOLD AV VEGANLEGGET RIKSVEG 219 ÅSVOLLEN M/
SIDEARM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/596-1/16
05.02.1979
ERKLÆRING/AVTALE
PLIKT TIL Å TA DEL I OPPARBEIDELSE / VEDLIKEHOLD AV
VEGEN ORVØIJORDET - JORDFLOEN I TOLGA
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/4458-1/16
08.08.1983
BESTEMMELSE OM GRUSTAK
RETTIGHETSHAVER: STATENS VEGVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/4458-2/16
08.08.1983
RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: STATEN V/VEGSJEF.I HEDMARK
LØPENR: 1598015
LEIEAVTALE
1150 M2 TIL LAGERPLASS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/1109-1/16
06.03.1987
FØDERÅD
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD RAGNHILD
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD SIMON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/2617-2/16
10.06.1987
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON
PRIORITET VEKET
MED RETTIGHETER UNNTATT BORETT
1987/1719-1/16

1988/4601-1/16
28.09.1988
ERKLÆRING/AVTALE
PLIKT TIL Å TA DEL I OPPARBEIDELSE / VEDLIKEHOLD AV
VEIANLEGGET ELLEFSPLASS - SIMAENGET/JAMTENGET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/1280-1/16
26.03.1991
ERKLÆRING/AVTALE
PLIKT TIL OMKOSTNINGER I FORBINDELSE MED OPPARBEIDELSE /
VEDLIKEHOLD AV VEGANLEGGET JENSÅSEN - SIMASENGET/
JAMNTENGET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/5504-1/16
29.11.1994
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forb.
med vei- og bruanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/4281-1/16
07.11.2002
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 300 000
PANTHAVER: TOLGA-OS SPAREBANK
ORG.NR: 816 793 432

2006/1501-1/16
10.04.2006
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 600 000
PANTHAVER: TOLGA-OS SPAREBANK
ORG.NR: 816 793 432
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/20040-2/200
09.01.2012
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:80 BNR:71

Kommune: 3426 TOLGA

Gnr: 80 Bnr: 3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/35076-2/200

12.01.2012

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:80 BNR:68

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/72154-2/200

25.01.2012

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:80 BNR:70

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/983410-1/200

23.10.2015

JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0420-2010-0023 Orvdalssameiet.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/178925-1/200

17.02.2023 21.00

JORDSKIFTE

Sak 18-099816REN-JOIN/JTYN ORVDALSVEIEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**0/901162-1/16****OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1866/900062-1/16

10.10.1866

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3426 GNR:80 BNR:4

1869/900066-1/16

26.07.1869

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3426 GNR:80 BNR:5

1893/900045-1/16

07.10.1893

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3426 GNR:80 BNR:13

1933/900222-1/16

16.11.1933

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3426 GNR:80 BNR:19

2012/50695-1/200

18.01.2012

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3426 GNR:80 BNR:72

2020/736608-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0436 GNR:80 BNR:3

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det er tinglyst følgende heftelser i grunnboka for eiendommen gnr 65 bnr 31 i Tolga kommune:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1978/4654-2/16
04.09.1978

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:65 BNR:55
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

1987/1109-1/16
06.03.1987

FØDERÅD
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD RAGNHILD
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD SIMON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/2617-2/16
10.06.1987

** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON
PRIORITET VEKET
MED RETTIGHETER UNNTATT BORETT

1987/1719-1/16

2006/1501-1/16
10.04.2006

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 600 000
PANTHAVER: TOLGA-OS SPAREBANK
ORG.NR: 816 793 432
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/23579-1/200
08.01.2026 21.00

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:65 BNR:55

2026/23579-2/200
08.01.2026 21.00

BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:65 BNR:55

2026/23579-3/200
08.01.2026 21.00

BESTEMMELSE OM BRENSSEL/VED
RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:65 BNR:55

GRUNNDATA

1932/900002-1/16
05.01.1932

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3426 GNR:65
BNR:12

Kommune: 3426 TOLGA

Gnr: 65 Bnr: 31

1970/3919-1/16

26.09.1970

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3426 GNR:65 BNR:55

2020/1681623-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0436 GNR:65 BNR:31

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det er tinglyst følgende heftelser i grunnboka for eiendommen gnr 66 bnr 32 i Tolga kommune:

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1968/1178-1/16
19.04.1968

BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3426 GNR:34 BNR:41

1987/1109-1/16
06.03.1987

FØDERÅD
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD RAGNHILD
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD SIMON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/2617-2/16
10.06.1987

** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON
PRIORITET VEKET
MED RETTIGHETER UNNTATT BORETT
1987/1719-1/16

2006/1501-1/16
10.04.2006

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 600 000
PANTHAVER: TOLGA-OS SPAREBANK
ORG.NR: 816 793 432
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1932/900003-1/16
05.01.1932

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3426 GNR:66
BNR:6

2020/201884-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0436 GNR:66 BNR:32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det er tinglyst følgende heftelser i grunnboka for eiendommen gnr 76 bnr 4 i Tolga kommune:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2006/1501-1/16

10.04.2006

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 600 000

PANTHAVER: TOLGA-OS SPAREBANK

ORG.NR: 816 793 432

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1933/900272-1/16

15.12.1933

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3426 GNR:76

BNR:1

2020/883325-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0436 GNR:76 BNR:4

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det er tinglyst følgende heftelser i grunnboka for eiendommen gnr 77 bnr 16 i Tolga kommune:

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1987/1109-1/16
06.03.1987

FØDERÅD

RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD RAGNHILD
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD SIMON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/2617-2/16
10.06.1987

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON
PRIORITET VEKET
MED RETTIGHETER UNNTATT BORETT

1987/1719-1/16

2006/1501-1/16
10.04.2006

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 600 000
PANTHAVER: TOLGA-OS SPAREBANK
ORG.NR: 816 793 432
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1962/3843-1/16
24.12.1962

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3426 GNR:77
BNR:8

2020/1216730-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

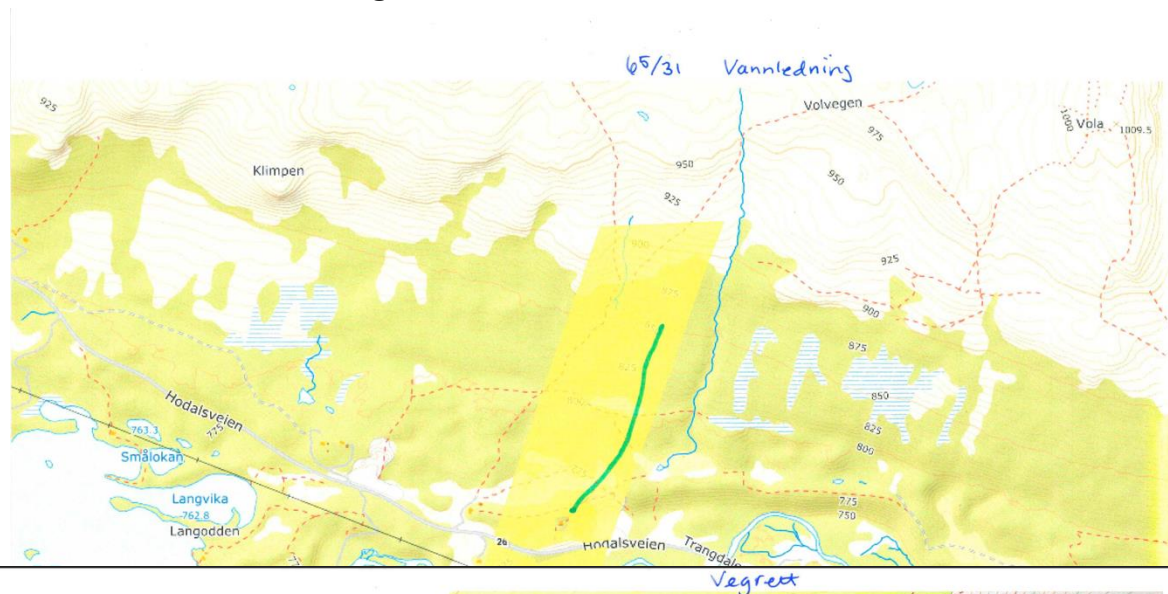
TIDLIGERE: KNR:0436 GNR:77 BNR:16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Servitutter/heftelser forts:

MERK:

Det eksisterer ytterligere heftelser som det arbeides med å få tinglyst før overtakelse. Dette dreier seg, blant annet, om rettigheter til hytteeiendom i utmarka på eiendommen gnr 65 bnr 31 i Tolga kommune. Rettighetshaver er gnr 65 bnr 55 i Tolga kommune. Rettighetene går ut på rett til vei/adkomst til eiendom 65/55 og parkeringsplass, rett til vannledning og vann samt rett til ved til eget bruk. Kjøper aksepterer dette og forplikter seg til å medvirke med sin signatur på eventuelle nødvendige dokumenter i den forbindelse. Se kartutsnitt nedenfor:



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Advokat ved Høyesterett Inge Erlend Grøndalen	
Adresse: Postboks 93	
Postnummer: 2501	Poststed: Tynset
Fødselsnr./Org.nr.: 989437924	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel	
TINGLYST DOKUMENTNR: 23579 08 JAN 2026 STATENS KARTVERK	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
GJERMUND NYGÅRD	270993 42509
MONA IRENE NYGÅRD	200385 48299
TROND NYGÅRD	160790 28553
ØYVIND NYGÅRD	030687 43109

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
3426	TOLGA	65	31		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr. Seksjonsnr.
A	3426	TOLGA	65	55	
Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)					
B	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
08.10.25	Monna Irene Nygaard Nes, Trond N. vml Gjermund Nygaard

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

VEGRETT, VANNRETT OG VED TIL EGET BRUK
RETT TIL VED TIL EGET BRUK GJELDOR
125 ÅR

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Jessheim
08.10.25

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Kona Irene Nygaard Nes
Tom Nygaard
Gjermund Nygaard

Noter

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer, må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

SF-0230



Side 2 av 2

Vei, vann og avløp:

Privat vei, vann og avløp. Privat septik.

Andre opplysninger:

Eiendommen har visning som annonsert på internett, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er meglerpliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper(budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkeligtransaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon ombudgivning. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annengodkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Konti i norsk finansinstitusjon

I forbindelse med oppgjør **må kjøpesummen** innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Selger må likeledes dokumentere at konto, hvor nettoproveny skal utbetales, er selgers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Eier

Per Ragnar Nygård dødsbo

Boligkjøperforsikring

Momentum Advokat AS formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseieendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eieendom (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. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at Momentum Advokat AS kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor. Vi tilbyr før øvrig oppgjørsoppdrag og advokattjenester innen de fleste rettsområder.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt meglerprovisjon med kr 45.000,- samt tilretteleggingshonorar med kr 15.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke med kr 15.000,- og visninger kr 4.000,- pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Tinglysing av hjemmel

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

Oppdragsansvarlig

Advokat Lars Erik Hammerdal.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at megler er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Nye bestemmelser i avhendingsloven

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl § 3-9, 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.



ADVOKAT

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 21.05.2025 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om Advokatfirmaet

Momentum Advokat AS, Pb, 2005, 7410 Trondheim

Organisasjonsnummer: 916 052 413

Ansvarlig megler: Advokat Lars Erik Hammerdal

Tlf: 95 33 00 07 E-post: lars@momentumadvokat.no

Verditakst for landbrukseiendom



Øversjødalsveien 1450
2540 ØVERSJØDALEN
Gnr. 80 Bnr. 3
Tolga kommune

MARKEDSVERDI
Kr. 1 850 000



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

Oppdragsnr. 589 201
Befaringsdato 20.11.2024
Rapportdato 25.11.2024

Rapportansvarlig Alvdal Takst AS
Takstmann: Jan Sagplass
Moanveien 91, 2560 ALVDAL
Tlf.: 95187502
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



**ALVDAL
TAKST AS**
**MOANVEIEN 91
2560 ALVDAL**

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Øversjødalsveien 1450	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	2540 ØVERSJØDALEN	3426	Tolga	80	3	
Verdisettingsformål	Salg	3426	Tolga	65	31	
Type eiendom	Landbrukseiendom uten aktiv drift	3426	Tolga	66	32	
Rekvirent	Advokat Inge Erlend Grøndalen	3426	Tolga	76	4	
Hjemmelshaver(e)	Per Ragnar Nygård dødsbo	3426	Tolga	77	16	
Befaringsdato	20.11.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Takstmann Jan Sagplass					

Premisser og forutsetninger

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

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

- Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, <https://kommunekart.com>, og Nibio Gårdskart(Skog og landskap). Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.
- Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet.
- Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600:2018, og "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)". Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjennegi mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løst, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.
- Det er ikke kontrollert om det foreligger brannpåbud eller offentlig påbud, og det forutsettes at dagens drift er tillatt. Takstingeniøren legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniøren verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.
- Etter avtale med rekvirenten er det ikke vektlagt detaljerte beskrivelser av eiendommens bygninger og andre enkeltelementer. Dette med bakgrunn i takstens formål, som er arv i familien. Med bakgrunn i dette vurderes det at eiendommen er kjent for involverte parter.
- **For våningshuset er det utarbeidet egen tilstandsrapport i henhold til nye regler som trådte i kraft 01.01.2022.- Tilstandsrapporten må ses i sammenheng med denne landbrukstaksten.**
- **Alle verdiberegninger er gjort i denne takstrapporten.**

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Innhentet opplysninger fra egenmeldingsskjema.
Skifteattest datert 3/6-24.
Informasjon fra arvinger.

Andre merknader

Det opplyses fra arvinger at deler av eiendommen 80/72 som ble solgt fra Nygård vestre i 2012 hører til eiendommen. Dette skal gjelde dyrket mark og uthus som utgjør deler av eiendommen på totalt 10181,3 m². Dette er også i følge samme info bekreftet av dagens eier av eiendommen. Det viser seg uansett at hele eiendommen står registrert på samme hjemmelshaver i grunnboka, og det er derfor ikke tatt hensyn til dette arealet i rapporten. Dersom det senere viser seg at informasjonen stemmer, må dette ordnes med kommunen og kartverket slik at arealet blir fordelt på riktige eiere.

Eiendomsopplysninger

Verditakst for landbrukseiendom

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
40 km	0,1 km	40 km	40 km	Fast dekke på fylkesvei 26

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Heftelser som påvirker verdien er ikke opplyst eller hensyntatt.

Eiendomsopplysninger

Eiendommen har bruksnavnet Nygård vestre.

- Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polise.nr: 85025383/85025384.
- Eiendommen er tilkoblet Øversjødalen vannverk SA. Leder er Anders Ellefsplass.
- Opplyst egen septiktank av ukjent type. I byggeåret var det mest brukt glassfiberkum, men dette er ikke bekreftet.
- Det er usikkert om det finnes leieavtale på dyrket mark.
- Ligger i følge kommuneplanen i et LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord.
- Ifølge arealklassifisering på NIBIO Gårdskart pr. 24.11.2024 oppfylder eiendommen dagens arealkrav i odelenslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.
- En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.
- Eiendommen er også underlagt jord (driveplikt) - og skoglov.
- Sats for kommunale avgifter finnes på følgende nettsider: <https://www.tolga.kommune.no/tjenester/okonomi-skatt-gebyrer-og-budsjett/>

Merknader

Det er ingen opplysninger om at avløpet har redusert funksjon, men eldre avløpsanlegg må påregnes rehabilitering ved økt eller endret bruk. Private avløpsanlegg har alltid en viss risiko for funksjonssvikt, og selv et anlegg av nyere årgang kan få driftsproblemer uten forvarsel. Dette er avhengig av stedlige grunnforhold, utførelse på anlegget, og hyppigheten av bruken.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs FV 26 i Øversjødalen, 4 mil fra Tolga sentrum som har de fleste nødvendige fasiliteter som offentlige tjenester, butikker, kafe, barnehage, grunnskole, jernbane m.m.

Svakt hellende tun m/våningshus, kårbolig, gammelstue, driftsbygning, stabbur, og en del uthus litt utenom tunet.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	71,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	71,0 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	9,6 daa	9,6 daa
Uproduktiv skog	934,6 daa	
Myr	88,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	152,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	3,5 daa	1 178,6 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	6,8 daa	
Ikke klassifisert	3,4 daa	10,2 daa
Sum		1 269,4 daa

Opplysningskilder, merknader

Ovenstående arealbeskrivelse er hentet fra NIBIO Gårdskart.

Undertegnede må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre med hensyn til eiendommens størrelse og arealklassifisering. Takstmannen forutsetter derfor at arealtall og klassifisering fra NIBIO er korrekt hvis det ikke konkret kommenteres.

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 24.11.2024 og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Gårdsjorda	44,0 daa	Nei	Ca 0-500	Kr. 200	Kr. 8 800
Nede ved Hola	15,1 daa	Nei	Ca 1500	Kr. 100	Kr. 1 510
Ved Jordfloen	11,9 daa	Nei	Ca 3800	Kr. 100	Kr. 1 190
Sum jordbruksareal	71 daa				Kr. 11 500
Jordbruksareal (daa)	71 daa			Verdi	Kr. 287 500

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

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

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

Jordveien ligger i området ca 710 - 760 m.o.h., og er mest egnet til grasproduksjon og beite. Jorda er fordelt på 3 steder:

- Gårdsjorda fordelt på 3 skifter, rundt tunet(ca 21 daa), nedenfor veien(ca 15 daa), og et skifte ca 500 m vest for tunet(ca 8 daa). På flyfoto ser denne ut til å være i aktiv bruk, og i bra hevd.
- Et skifte nede ved Hola på ca 15,1 daa. På flyfoto ser arealet ut til å ha begynnende gjengroing, og ser ikke ut til å ha vært drevet aktivt i senere tid.
- Et skifte ved Jed Jordfloen på ca 12 daa. Dette ser også ut til å bære preg av å ikke vært drevet aktivt i det siste.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke besiktiget grunnet snø.

Det anbefales at interessenter besiktiger jordveien, og gjør egne vurderinger av denne.

Transportavstander til den dyrkede marka er beregnet på kart, og avhengig av kjøreruter kan dette avvike. I enkelte tilfeller kan dette dreie seg om luftlinje fra eiendommens tun.

Myndighetene bruker følgende definisjoner på dyrket mark:

- Med fulldyrka jord menes "jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying".
- Med overflatedyrka jord menes "jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig".
- Innmarksbeite er jordbruksareal som kan brukes til beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av grasarter eller urter som tåler beiting.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		1182 daa	Verdi pr. daa	Kr. 250	Sum verdi	Kr. 295 500
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 0	Total skogverdi			Kr. 0
					Total verdi skog / utmark	Kr. 295 500
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0	Årstall for skogtaksten			
	Furu m ³ u.b.	0				
	Lauv m ³ u.b.	0				
	Tilvekst m ³ u.b.	0				
	Prod. evne m ³ u.b.	0				
					Innstående skogfondkonto, pr.	Kr. 0

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Verditakst for landbrukseiendom

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Med unntak av ca 10 daa produktiv skog består brukets utmark av uproduktiv skog og annet areal. Markslagsfordeling med arealer er beskrevet nedenfor.

Utmarka er fordelt på totalt 4 teiger:

- Gårdsteigen med ca 140 daa utmark.
- Teig sør for Langsjøens vestende ved Smørbekkfloen på 258 daa.
- Teig ved Jordfloen på ca 238 daa.
- Teig i Trangdalen i Kåsa på 271 daa. Teigen ligger ca 15 km nord for eiendommen ved FV 26, og deles av denne.

De 10 daa produktiv skog som er klassifisert som lavbonitet skog er en liten parsell av gårdsteigen rett vest for gården helt inn til fylkesveien. Denne teigen har i følge Nibio Kilden mest furu. Øvrige teiger med utmark har overvekt av bjerk med innslag av noe furu. All skog ligger innenfor vernskoggrensa.

Det ser ikke ut som at det er driftstekniske problemer tilknyttet skogsdrift, og det forutsettes helmekanisert drift i alle teiger. Det ser ikke ut til å være behov for ytterligere vegbygging for å utnytte eiendommens skogressurser. Dette med unntak av teigen som ligger sørvest for Langsjøen. Her er det krevende adkomst over større myrer, og tilgjengeligheten anses som relativt krevende.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Eiendommens utmark har i følge Nibio gårdskart følgende fordeling:

- Skog lav bonitet, 9,6 daa.
- Uproduktiv skog, 934,6 daa.
- Myr uten skog, 88,2 daa.
- Jorddekt fastmark, 152,3 daa.
- Skrinn fastmark, 3,5 daa.
- Ikke kartlagt, 3,4 daa.
- I tillegg kommer bebyggd, samf, vann, bre, 6,8 daa.

Som grunnlag for verdi av uproduktiv skog og utmark er gitt en skjønsmessig grunnverdi på kr 250,-/daa.

Kommentarer

Prisantydningene for skogen er ut fra beregninger basert på NIBIO Gårdskart, og er et estimat på hva undertegnede mener er markedsverdi. Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen ligger over vernskoggrensa, og hogst utover ved til eget bruk skal meldes til kommunen. Denne meldeplikten skal sikre at den høyereliggende skogen forvaltes på en bærekraftig måte, og at det etableres ny foryngelse. Ellers har meldeplikten ingen restriksjoner ved hogst og uttak av tømmer.

Miljøregistrering er nødvendig for å kunne levere tømmer til industriformål. I Norsk PEFC Skogstandard er kravet at det skal være gjennomført miljøregistrering på alle eiendommer over 50 daa dersom man skal selge tømmer som videreføres industrielt. Med tanke på eiendommens skogressurser er dette mindre relevant, da det meste vil være aktuelt til vedhogst, og ikke leveranser av tømmer.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	3 576	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	89 400
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

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

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Opplysningskilder, beskrivelse

I følge lokalkjent gårdbruker har eiendommen medlemskap i følgende utmarkslaag:

- Øversjødalen viltstellområde SA v/leder Gudmund Nygård.
- Jordet grunneierlag.
- Kåsa øst.

Det er fiskerett i Langsjøen. Sjøen er tidligere opplyst å være "overbefolket" av sik, og at det kan tas ut relativt store mengder fisk der. Her er mulighet for tilnærmet ubegrenset garnfiske. Tidligere var det tradisjon med høstfiske etter sik, men dette har i følge lokalkjente ikke blitt praktisert i nyere tid.

Det jaktes små- og storvilt i alle områder. Teigen i Kåsa inngår i et naturlig bytte mellom valdene, der grunneierne foretar internt bytte med teiger som ligger utenfor det naturlige området det jaktes i. Jakta på teiger i Øversjødalen som eies av brukere i Kåsa, byttes mot teiger i Kåsa som eies av brukere i Øversjødalen. Dette er trolig ikke kontraktsfestet på noen måte, men gjøres etter muntlige avtaler mellom valdene.

Det er usikkert om det praktiseres utbetaling av utbytte, eller om inntekter av jakta går til fellestiltak i bygda. Uansett legges til grunn en verdi tilsvarende normal markedspris for jakta. Denne settes til kr 3,-/daa skog og utmark, totalt 1192 daa.

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer

Bestandtetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over et lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode.

Hvis en ser hele distriktet under ett har elgbestanden holdt seg jevnt stabil i mange år, og kvoter og avskyting er ganske lik over et større geografisk område. Dette med mindre lokale avvik i begge retninger.

For detaljerte opplysninger vedrørende jakt og fiske anbefales at leder av jakt- og fiskeforeninger kontaktes.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Almenningsrett	Kr.	125 000
Beiterett	Kr.	75 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	200 000

Kommentarer til allmenningsrett

Eiendommen disponerer allmenningsrett i Sømådalen (Engerdal kommune), som gir mulighet for uttak av ved og tømmer til eget bruk. Sømådalen ligger 1-2 mil lenger sør.

Verdien av dette vil kunne svinge over et lengre tidsrom, da behovet for uttak vil variere i forhold til behovet.

Som grunnlag for verdsettningen av retten er benyttet en kapitalisert verdi av antatt gjennomsnittlig årlig uttak som settes til kr 5000,-.

Som kapitaliseringsrente er valgt 4 %.

Kommentarer til beiterett

Eiendommen gir rett til utmarksbeite i nærområdet. Området er etter forholdene å betrakte som normal beitemark. I perioder kan området være rovdyrutsatt, men generelt anses dette problemet som mindre. En beiteretts verdi er i stor grad knyttet opp mot markedet, og dets behov for utmarksbeite. En kjøper som aktivt holder bufe og som benytter beitet i sommersesongen, vil ha en langt større interesse av dette, enn en kjøper som har mer fokus på skog- og utmarksressursene. Nærhet til området er også av stor betydning for markedets betalingsvilje. Det er usikkert om det er foretatt vegetasjonskartlegging i området, og om det finnes utarbeidet beitebruksplan. Det antas uansett at dette ikke påvirker verdien. I dette tilfellet kan det være aktuelt å benytte utmarksbeite til sau, kjøttfe / ammeku eller tilsvarende.

Antall dyr vil kunne variere, og dermed gi endrede forutsetninger for verdien. I rapporten er brukt størrelsen av et middels sauebruk med dyreantall tilsvarende et årsverk på utmarksbeite. Dette er kapitalisert med en rente på 6 %. I henhold til rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er det anbefalt at det i denne sammenheng skal benyttes 4 % for tilsvarende verdier knyttet til landbruk. Det er imidlertid knyttet noe usikkerhet til verdsettningen, og valgt rentefot er med bakgrunn i dette satt noe høyere. Det er innhentet opplysninger fra tilsvarende beiteleie i områder, hvor det er leid utmarksbeite som supplement til tapt beite i rovdyrutsatte områder. I disse tilfellene er det opplyst om priser helt opp til kr 45,-/dyr for beitesesongen. Denne prisen oppfattes av undertegnende som urimelig høy i denne sammenheng, og er skjønsmessig redusert til 1/3-del av dette.

En samlet vurdering av beiteretten gir følgende verdi: $4500 \times 16,67 = 74999,-$ avrundet 75 000,-.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Fjøs	80/3	1954	Tilbygg ukjent årstall	419	Kr. 5 237 000	6	3	Kr. 942 660
Sommerfjøs	80/3	Ukjent		49	Kr. 400 000	3	2	Kr. 24 000
Nyere laftehytte.	80/3	Ukjent		12	Kr. 200 000	8	3	Kr. 48 000
Lager	80/3	Ukjent		44	Kr. 350 000	4	3	Kr. 42 000
Lite uthus	80/3	Ukjent		11	Kr. 45 000	5	3	Kr. 6 750
Stabbur	80/3	Ukjent		13	Kr. 400 000	3	2	Kr. 24 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 1 087 410

Beskrivelse av Fjøs

Opprinnelig del har støpt gjødselkjeller m/port i gavl. Det er støpte vegger sammenhengende fra kjeller og opp til og med fjøsdelen. Støpt dekke mot låven i fjøset. Det er usikkert om det er gjødselkjeller, gjødseltrekk eller en kombinasjon av begge i tilbygget.

Det ser ut til å være utkjøring av gjødsel kun i gavlen av det opprinnelige fjøset, så mye tyder på at det er kjeller også under tilbygget, som er åpen mot den opprinnelige.

Overbygg på opprinnelig del i bindingsverk m/stående låvepanel. Grov takkonstruksjon i tilknytning til kjørebri, taket er teknet med bølgeblekk. Tilbygget er med en etasje med vegger i bindingsverk og stående tømmermannskledning. Denne delen har saltak med takstoler eller sperrer og tekking av stålplater.

Tilbygget med siloer er kledd utvendig med lakkerte stålplater. Disse har en del avskalling.

I øvrige deler av opprinnelig fjøs er det mjølkeroom, skjæle, garasje og 2 stk gamle tresiloer, den ene med betong nederst og en benyttes til vedlager. Det er avdelt ett par binger i garasjedelen, i tillegg til lagerplass m.m. I gavl er det kjørebri m/betongfundament og kjørebane i tre.

Verditakst for landbrukseiendom

Det er noe forvitring av betongen i det opprinnelige fjøset, og stålrister må påregnes å byttes.

Vegger innvendig er vannfast finér, himling i opprinnelig del er betonghimling med bærende søyler, i tilbygg er det stålplater. 2-lags vinduer. Det er noe treullsementplate innvendig i deler av den gamle delen som er pusset.

Innredning har noe rustangrep. I det nye fjøset er det mindre slitasjer.

Silotalje fra 2 x tårnsiloer. Manuell håndtering inn på forbrett. Innredning i stål.

Fjøset vurderes å være i bra forfatning, men har ikke vært i bruk siden tidlig 2000-tallet. Uansett må det påregnes noe oppgradering og vedlikehold. Dette gjelder alt av teknisk utstyr som ventilasjonsvifter, VVS, og andre ting som naturlig hører med.

Det er ukjent om det er pålegg på gjødselkjeller, og fundamenters betongkvalitet er ikke kontrollert. Låven var avstengt ved befaringen, og det er ikke foretatt kontroll fra kjørebua.

Dyrerom i opprinnelig del på 91 m², dyrerom i tilbygg som vender oppover på 111 m², resten av fjøset på 140 m² og silo med førsentral baktilbygget på 77 m². Siloen har runde vegger som vender mot terrenget, og dette reduserer arealet en del, uten at dette er tatt hensyn til i rapporten.

Bygget er avbildet under beskrivelsen.



Driftsbygning med siloer

Beskrivelse av Sommerfjøs

Fundamentert på natursteinspunkter.

Vegger i gammel laft og taktekking med bølgeblekkplater.

Sommerfjøset ligger nede på jordet.

Eldre bygg med liten driftsrelevans, og etterslep av vedlikehold.

Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Sommerfjøs

Beskrivelse av Nyere laftehytte.

Bygning av nyere årgang.
Fundamentert på steinpunkter.
Trebjelkelag og tregolv.
Vegger i laft.
Sperretak på mønsås, klart for torvlegging. Overbygd inngangsparti.
Ytterdør i tre og 2 stk koblede vinduer 1+1 m/ faste sprosser.
Ikke innlagt strøm, og ingen oppvarming.
Hytta står nede ved veien.
Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Laftehytte

Beskrivelse av Lager

Fundamentert på naturstein.
Vegger i gammel laft m/overbygg med stående panel.
Sperretak med tekking av bølgeblekk.
Løa står ned ved veien.
Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Lagerbygg.

Beskrivelse av Lite uthus

Fundamentert på naturstein.
Vegger i isolert bindingsverk m/stående låvepanel.
Saltak med tekking av bølgeblekk.
Bygget er avbildet under beskrivelsen.



Lite uthus

Beskrivelse av Stabbur

Fundamentert på punkter. Bygget har sklidd av fundamentene på ene siden. Dette har medført at bygget er skjevt.
Vegger i gammel 2.etg laft.
Taket er tekket med torv.
Bygget bør jekkes opp og fundamenteres på nytt. Dette bør ikke utsettes lenge, da selve bygningskroppen kan få deformasjoner som kan være vanskelig å rette opp.
Bygget er avbildet under beskrivelsen.

Verditakst for landbrukseiendom



Stabbur

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Kårboligen	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 910 000
	Verdireduksjon	80% - Kr.	4 728 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 182 000
Bygg B: Våningshuset	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 160 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	2 580 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 580 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 762 000

Boligverdi

Byggeår	1987	Rehab. år		
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 1 300 000

Verditakst for landbrukseiendom

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Kårboligen	Byggeår	1965	Vedl./Rehab.		Kostnadsverdi	Kr.	300 000
C	Gammelstua	Byggeår	Ukjent	Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	0

Opplysninger, beskrivelse

Det nyeste våningshuset er beskrevet og vurdert i vedlagte tilstandsrapport.

Kårboligen er gitt en enklere beskrivelse nedenfor. Kårboligen tilstand vurderes å være på et nivå som tilsier at tilstandsrapport er unødvendig. Bygget fremstår originalt fra byggeår, og har ikke vært bebodd på mange år.

Det har vært brukt sporadisk til overnatting i den varme årstiden, og vannet er frakoblet. Det opplyses at det er frostskaide på rørinstallasjoner, så dette må kontrolleres og påregnes nytt.

Bygget har restverdi, men krever full rehabilitering for å bringes opp til dagens krav.

Gammestua vurderes å være tilnærmet kondemnabel, og er ikke gitt noen verdi i rapporten.

Bygget er ikke kontrollert, men ene delen er i loft, og det kan være noe restverdi i tømmeret. Det vil imidlertid kreve mye arbeid å bearbeide dette til bruk.



Gammelstua

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 takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Våningshuset	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Underetasje	97	55	29	84	Se tilstandsrapport	Se tilstandsrapport
1	98	88	0	88	Se tilstandsrapport	Se tilstandsrapport
Sum	195	143	29	172		
Kårbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	76	0	64	64		3 lagerrom.
1	85	74	0	74	Vf, gang, kjøkken, stue og bad.	
2	78	63	3	66	Gang, 4 soverom og toalett.	Kott.
Sum	239	137	67	204		
Sum alle bygninger	434	280	96	376		

Kommentarer til arealberegningen

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen uten hensyntagen til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum o.l.

Hele kjeller er ført opp som S-Rom.

Fra og med 01.01.2024 kom det ny Norsk Standard for Areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940:2023.

I henhold til den nye standarden har eiendommens boliger følgende areal:

Våningshus:

- BRA-i, 172 m².
- TBA, 16 m².

Kårboligen:

- BRA-i, 204 m².

BTA er beregnet ut fra innvendig måling og stipulert veggtykkelse, og mindre avvik kan forekomme.

Kommentarer til arealberegningen

Kårboligen har alminnelig planløsning med soverom på loft.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Kårboligen

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt kjellergulv, grunnmur i betong.

Det er fuktvandring i fundamenter. Råteskadet treverk til trappa.

Påbygd gang har sunket, og heller ut fra bygget. Det gliper mellom mur og bjelkelag.

Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn.

Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Verditakst for landbrukseiendom



Kårboligen

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag med ukjent mengde/type.
Vegger i bindingsverk m/plass til 100 mm isolasjon, ukjent typr. Utvendig stående, høvlet kledning.
Mye avskalling av maling og svært værslitte overflater.
Boligen må påregnes ny kledning.
Det er en liten luftbalkong i gavlen i 2.etg. Denne er ikke kontrollert.



Gangen har sunket og det gliper over muren.



Værslitte fasader.

Dører og vinduer

Innvendige dører er glatte finérdører.
Ytterdør er eldre tredør m/enkle vinduer. Terrassedør til luftbalkong i 2.etg. er dobbel dør m/enkle vinduer, ytterste dør er misfarget av fukt.
Endel 2-lags toppsvingte vinduer fra 1988. I 2.etg og kjeller er det noen eldre sidehengslede vinduer m/innervindu.
Dører og vinduer med unntak av vinduer fra 1988 må påregnes nytt.

Verditakst for landbrukseiendom



Fuktskadet verandadør.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperretak med tekking av bølgeeternitt. Kaldloft er ikke kontrollert. Det er ukjent mengde og type isolasjon i himlinger. Etternitt kan inneholde asbest, noe som krever særskilte hensyn ved håndtering.

Månehengt takstige, innfesting ikke kontrollert.

Taket må påregnes nytt. Dette vil også omfatte isolering av himling, og bytte av tilhørende takdeler som renner, nedløp, beslag o.l.

Piper og ildsteder

Tegpipe med sotluke i kjeller. Jøtul 602 i stue og i ett soverom i 2.etg. Jøtul tilhenger i kjøkken. Vedtakke i kjeller m/sotluke bak. Det er mangelfulle plater under ovnen og liten avstand til brennbart.

En røykinnføring i 2.etg. er ikke påkoblet oven, og det er mangelfull tetting av røykrøret med plast.

Dette vil være en brannrisiko dersom det skulle oppstå en pipebrann eller andre relevante hendelser.

En rehabilitering av boligen bør også omfatte rehabilitering av piper og ildsteder.



Liten plate under ovn.



Mangelfull røykinnføring.



Liten avstand til brennbar vegg.



Sotluke bak takke i kjelleren.

Oppvarming

Verditakst for landbrukseiendom

Ved og elektrisitet.

Bad og vaskerom

Bad 1.etg:

Belegg på golv, panel på vegger og malte plater i himling.
Inneholder servantskap, ett overskap, speil m/lys, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.
2 stk sluk i golv og ventilasjon via klaffventil.
Badet er ikke bygget som et fullverdig våtrom, og kan ikke benyttes til dusjin uten kabinett.

Toalett 2.etg:

Malt tregolv, malte plater på vegger og himling.
Inneholder servant og wc.

Kjøkken

Original innredning fra byggeår med glatte fronter og skrå, takhøye overskap, helt beslag m/kum og utslagsvask, klaffventil til luftepipe.
Egen spiseplass.
Kjøkken må påregnes rehabilitering.

Innvendige overflater

Golv: Lakkerte/malte tregolv, belegg og betong.
Vegger: Panel, malte plater og mur.
Himling: Takess, malte plater og stubbloft.
Overflater er utidsmessig og tildels slitt, og må påregnes oppgradering.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Inntak for vann i kjeller i kobber. Tilførsel er frakoblet.
Plast avløp m/overgang til soil bunnledning.
Ny bereder er plassert i kjelleren, men ikke påkoblet.
VVS må påregnes oppgradering.



Vann frakoblet.



Nyere bereder, ikke tilkoblet.

Elektrisk anlegg

Egen sikringsboks seriemåler og m/automatsikringer. Det er få kurser, og åpen installasjon.
En rehabilitering av boligen vil medføre behov for oppgradering av den elektriske installasjonen.



Enkel sikringsboks med seriemåler.

Verditakst for landbrukseiendom

Annet

Naturlig ventilasjon.

Gjenstående arbeider

Boligen må påregnes full rehabilitering.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Våningshuset

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til	Kr.	0
------------------------	-----	---

Opplysninger, beskrivelse

Ingen opplyste kårrettigheter.

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

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

Det er ingen melkekvote til eiendommen.
Landbrukseiendom uten aktiv drift.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Gammelstua er Sefrak-registrert med id nr 0436-0020-082.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret. Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som ikke er registrert SEFRAK ha verneverdi. Kulturminner fra før 1537 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter med nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle. Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regional eller nasjonal verdi til hensynssone bevaring.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	71 daa	Kr. 4 049	Kr. 287 500
Skog	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Uproduktiv skog / utmark	1 182 daa	Kr. 250	Kr. 295 500
Jakt og fiske			Kr. 89 400
Andre verdier / rettigheter			Kr. 200 000
Driftsbygninger			Kr. 1 087 410
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 300 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 300 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 3 559 810

Kommentarer til verddivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9, og rundskriv fra landbruksdepartementet, M-3/2002 og M-1/2021. Eiendommens antatte markedspris faller under den nedre grense for priskontroll jf. rundskriv M-1/2021 (< 3,5 mill).

Verditakst for landbrukseiendom

Takstmannen gjør oppmerksom på at det er Tolga kommune eller Statsforvalteren i Innlandet som etter eventuell klage fastsetter høyeste tillatte pris.

Markedsvurdering

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

Landbrukseiendom som driftsapparat som tilsier at dyrehold kan gjenopptas uten for store investeringer. Eiendommens betydning som bosted er av vesentlig betydning. Grunnet stor avstand til kommunesentra, er det lite press i boligmarkedet, og eiendommer ligger i et nækternt prisleie. Et hyttefelt i nærheten og utvikling av dette er positivt, og kan på sikt gi noe utkomme i form av tjenesteyting etter hvert som behovet for tjenester melder seg.

Nedenstående salgsværdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

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

Kr. 1 850 000

Sted og dato

Alvdal, 25.11.2024



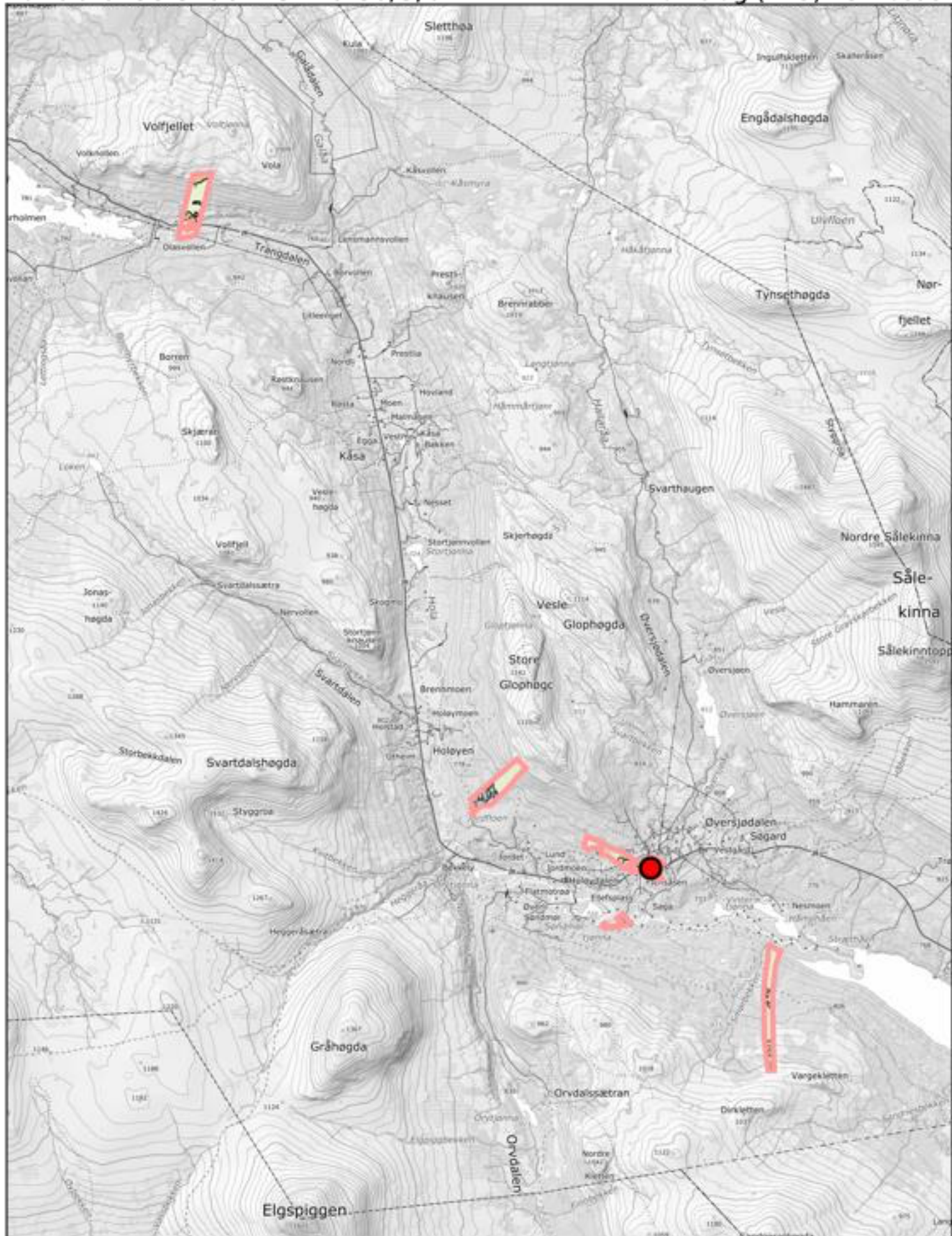
Jan Sagplass

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Vedlagt er utskrift fra NIBIO Gårdskart.

Det er utarbeidet egen tilstandsrapport for våningshuset, og denne ligger vedlagt rapporten.



0 500 1500m

Målestokk 1:75000 ved A4 stående utskrift



Arealstatistikk for landbrukseiendom 3426-80/3/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3426-80/3/0

4 tilknyttede grunneiendommer: 65/31/0, 76/4/0, 77/16/0, 80/3/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 4 av 4

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygde, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3426-80/3/0 Landbrukseiendom															
65/31/0	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	202,7	2,9	65,2	0,0	0,5	0,0	271,3
76/4/0	1	11,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	164,6	58,5	2,6	0,0	0,0	0,0	237,6
77/16/0	1	15,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,1	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	32,9
80/3/0	4	44,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,6	347,5	23,9	19,3	3,5	5,1	3,4	456,3
Sum	8	71,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,6	731,9	85,3	87,1	3,5	6,3	3,4	998,1

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Dato: 24.11.2024 11:09 - Eiendomsdata verifisert: 24.11.2024 10:40 - Side 2 av 3

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygde, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3426-66/32/0 Grunneiendom															
66/32/0	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	202,7	2,9	65,2	0,0	0,5	0,0	271,3
Sum	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	202,7	2,9	65,2	0,0	0,5	0,0	271,3

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øversjødalsveien 1450, 2544 ØVERSJØDALEN

 TOLGA kommune

 gnr. 80, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 19946-1432

Referansenummer: JZ9766

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringsseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



Rapportansvarlig

Jan Sagplass

Uavhengig Takstingeniør

jan.sagplass@alvdal-takst.no

951 87 502



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fell på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje. Boligen er fra 1987, og fremstår med unntak av ytterdøra fra 2012, og hovedbadet i 1.etg.(2021), tilnærmet original fra byggeår.

Dette tilsier at oppgradering og modernisering må påregnes på det meste av boligens overflater og innretninger.

På grunn av at eiendommen selges som dødsbo, og at det er lite informasjon å finne, kan det være feil eller mangler som ikke er avdekket ved befaringen. Dette gjelder ting som varmekabler i golv og andre varmekilder, vanninstallasjoner kan være skadet uten at dette er avdekket, da vannet var vinterstengt.

Arealer

GÅ SLIDE

Forutsetninger og vedlegg

GÅ SLIDE

Lovlighet

GÅ SLIDE

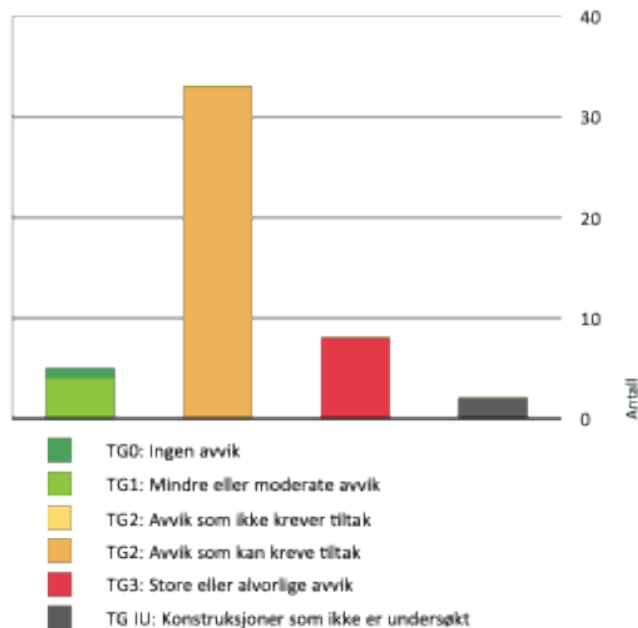
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

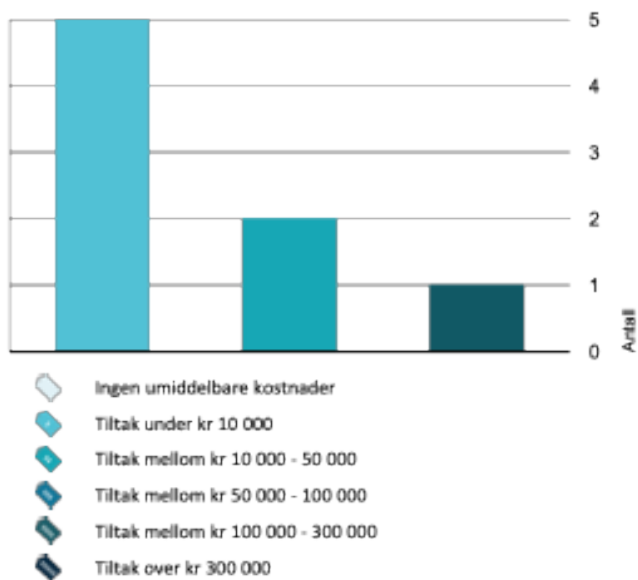
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med:

Leica Lino L2 krysslaser.

Leica Disto avstandsmåler.

Protimeter MMS/MMS2 fuktmåler.

Det presiseres at det bare er boligen som er gjenstand for grundig gjennomgang, øvrige bygg som uthus o.l., er kun beskrevet ut fra en enkel, visuell gjennomgang.

Uteareal, horisontale overflater, og takteking er ikke undersøkt grunnet snø på befaringdagen.

Ved befaringen var det streng kulde med under - 20°C, og dette gir noen begrensninger ved den utvendige kontrollen av eiendommen.

Dette tilsier at utvendig kontroll ikke er gjennomført med samme tidsbruk og grundighet som er normalt ved mildere temperaturer.

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

Rapporten er utarbeidet for våningshuset som et tillegg til landbrukstakst etter befaring den 20.11.2024, og må ses i sammenheng med den rapporten.

Det er kun våningshuset som er vurdert i rapporten, øvrige bebyggelse er gitt en enkel beskrivelse i landbrukstaksten.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 🚨 Innvendig > Pipe og ildsted [GÅ TIL SIDEN](#)
- 🚨 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [GÅ TIL SIDEN](#)
- 🚨 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [GÅ TIL SIDEN](#)
- 🚨 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [GÅ TIL SIDEN](#)
- 🚨 Tomteforhold > Forstøtningsmur [GÅ TIL SIDEN](#)
- 🚨 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [GÅ TIL SIDEN](#)
- 🚨 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [GÅ TIL SIDEN](#)
- 🚨 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [GÅ TIL SIDEN](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 TO 2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår er opplyst av arvinger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Bad underetasje i slutten av 1990-tallet.

2021 Modernisering Bad 1.etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakken og ved hjelp av drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

For undertak mer enn 30 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt. Dette er en teoretisk gitt alder, og faktisk tilstand/levetid må vurderes individuelt i hvert enkelt tilfelle.

Ved befaring 05.02.2026 var taket dekket av mye snø, og det ble derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

Ved besiktigelse av undertaket fra kaldloftet ble det ikke avdekket feil eller skader som tilsier at vedlikehold eller arbeid må iverksettes.

Taket må kontrolleres når det er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er plast fra byggeår. Taknedløp er ført med avkast ut på terrenget.

Takfotbeslag, topp- og fotbeslag på pipe, takhatt og beslag på vinduer i stål fra byggeår.

Det er hjemmeprodusert takstige av armeringsjern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Taknedløp er ført ned på terrenget og nedløp er glidd fra hverandre. Dette tlfører fukt inntil grunnmuren som synes innvendig m/fuktmerker og saltutslag på muren i hjørner.

Hjemmeprodusert takstige er ikke typegodkjent.

Takfallet er målt til litt under 27°, og derfor er det tillatt uten snøfangere ved ru takteking som stein.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales at taknedløp ledes lenger bort fra fundamentene, da dette reduserer fuktbelastningen på fundamenter og kjellerrom.

Takrenner må byttes eller repareres.

Takstige bør byttes. Bare dokumentert utstyr er tillatt. Dokumentert utstyr har:

- feste i bærekonstruksjon
- god korrosjonsbeskyttelse
- godkjent monteringsanvisning
- leverandørens merke
- styrke til å tåle feste av sikkerhetsline med full belastning fra en fallende person

Det stilles ikke konkrete krav til utformingen, men den vurderes ved hver enkelt søknad om produktdokumentasjon.

Festeutstyret er ofte tilpasset den enkelte tekningstypen.



Taknedløp ført ned ved grunnmuren.



Taknedløp glidd fra hverandre.

Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk m/stående kledning. Plass til 100 mm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert musesperre bak kledningen nederst, men det er for store åpninger i denne, så mus kan uansett ta seg opp i veggen. Det er noe slitt kledning med noe behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dagens musesperre bør suppleres med musebørste eller tilsvarende for å hindre mus å ta seg inn i veggen.

Noe vedlikehold av utvendige fasader må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Flat himling isolert m/250 mm Glava.

Lufting langs rafta med luftespalter i gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres noe muslort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan gjøres kartlegging hvor mus tar seg opp på loftet, og gjøre tiltak for å hindre dette. Dette kan ses i sammenheng med store åpninger i musesperre. Eventuelt ta kontakt med firma som jobber med skadedyrbekjempelse. Etterisolering av himlingen mot kaldt loft anbefales som et godt fyringsøkonomisk tiltak.

Tilstandsrapport



Fra kaldloftet.



Noe muslort på kaldloftet.

10.2 Vinduer

3-lags vinduer m/2-veis åpning og spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er fra byggeår, noen "sitter" litt i karm og har treg mekanisme. Dette skyldes gjerne liten bruk, og at vinduet sjelden åpnes.

Konsekvens/tiltak

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

10.3 Dører

Tett teak ytterdør som er malt utvendig i underetasjen.
Verandadør i stua med 3-lags vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørklinken virker ikke, døra må låses.

Den er værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørklinken i underetasjen må byttes, og døra bør slipes og males utvendig. Alternativt kan døra byttes.



Værslitt dør.

10.5 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags vindu.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
Døren har noe brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren har noe behov for overflatebehandling.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda m/utgang fra stue. Fundamentert på tresøyler på betongfundamenter og uttrekte bjelker på langveggen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved verandaen er målt til 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav. Dagens krav er at høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m der avstanden til terrenget er mer enn 0,5 m.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

10.2 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er 74 cm og avstand til terreng er 0,6 m. Det er krav om forskriftsmessig rekkverk på verandaer, balkonger o.l. når avstanden ned til terrenget er mer enn 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må lages høyere for å tilfredsstillende dagens krav, men vurderes å ikke utgjøre noen stor risiko.

INNENDIG

10.2 Overflater

Golv: Belegg, laminat, teppe og betong.

Vegger: Malt/umalt panel, malte plater, malt strie, brystpanel, tynnplater og mur.

Himling: Takess og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del slitte golvbelegg, og noen belegg ligger løst på betonggolvet i u.etg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Noen overflater må påregnes oppgradering eller utskifting.



Mønsteret slitt vekk.



Sprekk i løst belegg, saltutslag fra betonggolvet.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ca 25 mm avvik i gangen og 20 mm avvik i stue i u.etg. Mer enn 10 mm over 2 meter.

Det er registrert avvik i stue i 1.etg. på ca 15 mm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en rehabilitering av boligen vil det være naturlig med oppretting av golvene.

1 TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge radonkart fra NGU (Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et område som har lite til moderat forekomst av Radon (markert gult).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig. Radonkart fra NGU viser at det er lite eller moderat forekomst av Radon.



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør.

1 TO 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med Jøtul 602 i gangen og peis m/innsats i stue i u.etg. Sotluke bak Jøtul 602. Jøtul 8 peisovn i stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Liten plate foran peisinnstans i kjellerstue og .

Røykrør for til Jøtul 602 er for nært brennbart.

Det har falt av en del limtegl på pipa i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kravet til avstand fra røykrør til brennbart er 300 mm.

Plate under ovnen skal være minimum 300 mm ut foran ovnen.

Sotluken er vanskelig tilgjengelig når skorsteinen skal feies, og sot skal fjernes.

Limtegl må monteres om denne finnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildfast plate foran ildstedet er for liten.



Røykrør for nært brennbart.



Sotluke bak Jøtul 602.



Ildfast plate foran ildstedet er for liten.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene har teppe, belegg og betong. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i ett lagerrom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registreres litt for høyt fuktinnhold i svilla i utlekt vegg. Fuktinnholdet i trevirke bør ikke overstige 17 %, da dette er nedre grense for etablering av mugg og sopp.

Ved fuktsøk med indikator på overflater, og ved visuell kontroll, er det påvist høyt fuktinnhold i kjellergulvet.

Det er avskalling og saltslag nede ved gulvet mellom to dører i trappegangen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

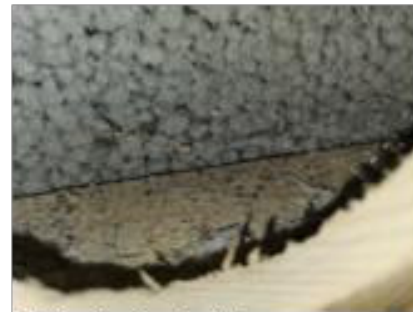
Fuktmåling, saltutslag og misfarging indikerer at det er noe fuktvandring i fundamentene.

Registrert fukt har ikke gitt synlige skader der det er tatt hull. Dette har sammenheng med at ubehandlet panel har gode egenskaper med tanke på fukt.

Tre har evnen til å ta opp fukt, og avgi fukt til omgivelsene. Risikoen for problemer er større dersom vegger kles med tette overflater, eller dersom panelen males eller lakkas. Da kan fuktigheten bli sperret inne i konstruksjonen, og skadelige mugg- og råtesopper kan etablere seg raskt.



Det er ikke påvist misfarging eller andre symptomer inne i veggen.



Ikke tegn til misfarging inne i konstruksjonen.



Måling viser 21 % fuktinnhold i svilla.



Avskalling ved golvet.

Innvendige trapper

Lakkert tretrapp m/sving.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er 16 cm, og åpninger mellom opptrinn er 14 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales at det monteres avstandsbegrenser mellom trinnene som reduserer åpningen til 10 cm eller mindre. Montere gelender mot veggen vil øke sikkerheten i trappen.

Tilstandsrapport



Trappen til underetg.

10.2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører "tar" i karmen, og subber i golvet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er oppusset av eier i 2021, opplyst av rekvirent.

Belegg på golv, baderomsplater på vegger og Takess i himling.

Inneholder innredning m/servant, speil m/lys, høyskap, dusjhjørne og toalett.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og Takess i himling.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er mangelfullt med silikon mot aluminiumslisten under plater i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Silikon bør påføres i fugen mellom veggplater og bunnlist. Dette for at ikke vann skal trenge inn bak veggplater.

Tilstandsrapport



Mangler silikon mellom plate og list.

1 ETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg m/elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. God oppbrett mot terskel.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



God oppbrett ved terskelen.

1 ETASJE > BAD

101 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson



Sluket ved dusjen.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning m/servant, speil m/lys, høyskap, dusjhjørne og toalett.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via takventil og el-veggvifte.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Vifteenheten på kaldloft er ute av drift, og veggvifte tettet m/plast.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Veggviften bør ikke tettes med plast, men bør erstattes med fuktstyrt vifte som kjøres etter behov. Det bør monteres utvendig sjalusirist som stenger for kald trekk når ikke viften er i bruk.

1 ETASJE > BAD

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner vender mot yttervegg, og mot vaskerommet som også er våtrom med eget tettesjikt. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på golv, baderomsplater på vegger og Takess i himling.

Inneholder opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, skyllekum og arbeidsbenk.

1 ETASJE > VASKEROM

TO 4 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og Takess i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TO 5 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. God oppbrett ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall der golvet rundt sluket er ca 5 mm høyere enn golvet ved døra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforhold på golvet tilsier at vannsøl ikke renner til sluket, men kan bli stående på tilfeldige steder. Alder tilsier at rommet er modent for rehabilitering, og golvet bør i den forbindelse utføres med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er motfall til sluket.

1 ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

I våtrom med vinylbelegg eldre enn 20 år, anses halvparten av forventet levetid å være brukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjiktet på golvet er over forventet levetid, og rehabilitering må påregnes.



Sluket ved skyllekum.

1 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, skyllekum og arbeidsbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svellskader i sideplate under arbeidsbenk som vender mot vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innredningen påregnes ny ved rehabilitering av vaskerommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med felles mekanisk avtrekk på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

Vifte på kaldloftet var ute av drift på befaringsdagen. Ventilasjonsviften på kaldloftet er fra byggeår, og forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bytte av ventilasjonsvifte må påregnes da disse har en forventet levetid på 15 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vifteenheten på kaldloftet er ute av drift.

1 ETASJE > VASKEROM

TO 8 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone vender mot yttervegg, og mot badet som også er våtrom med eget tettesjikt. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader.

Alider tilsier at rehabilitering av rommet må påregnes. Dette avhenger av bruken.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er rehabilitert i slutten av 1990-tallet av eier, opplyst av arvinger.

Belegg på golv, trepanel på vegger og himling.

Inneholder servant m/speil, veggskap, toalett og dusjkabinett. Lysarmatur over speil er trolig defekt.

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og himling. Panel er ikke godkjent tettesjikt ut fra standardens krav til tett våtzone.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

Panel er ikke anbefalt overflate i våtrom, men fungerer ok i kombinasjon med kabinett eller avgrenset dusjnisse med fuktsikker overflate. Våtromsløsningen med panel er relativt vanlig i tilfeller som dette. Det er viktig å presisere at den ikke tilfredsstiller kravet til tett våtsone, noe som gir TG3 i henhold til NS3600.

Panel anses ikke som en vannrett løsning med tanke på dusjing eller annen form for vannsøl.

Dusjkabinett regnes ikke som en del av våtrommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig, men vegger må ikke utsettes for vannsprut av betydning. Den nåværende løsningen krever bruk av tett kabinett for å dusje.

Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Med bakgrunn i dette anbefales det å oppgradere rommets overflater i tråd med dagens anbefalinger, da dette reduserer risikoen for fuktskader i rommet. Enkleste måte å oppgradere badet er å demontere panelen, og erstatte denne med baderomsplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel på vegger.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, og termostat for elektriske varmekabler. Om varmekabler finnes, eller om disse virker er ikke kjent.

Fall mot sluk er målt til ca 10 mm, og det er ca 25 mm fra topp slukrist til topp membrankant ved dørterskel.

Da rommet ikke har vannrette vegger vil det uansett måtte benyttes dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet avviker noe fra anbefalinger i forskriften som var gjeldende på tidspunktet for rehabiliteringen. Dette vil kunne gi noe unødig vannsøl utover gulvet dersom rommet oppgraderes med vannrette vegger, og dusj benyttes uten kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

I våtrom med vinylbelegg eldre enn 20 år, anses halvparten av forventet levetid å være brukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk ved kabinettet med direkte avløp fra dette.

UNDERETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant m/speil og lysarmatur, veggskap, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via takventil tilkoblet mekanisk avtrekk med vifte på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjonsvifte på kaldloftet er fra byggeår, og forventet levetid er overskredet. Den var ute av drift/defekt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er viktig at mekaniske avtrekk som dette er u drift hele tiden, særlig i den kalde årstiden. Dersom viften stoppes, vil det strømme varm, fuktig luft opp i kanalen over tak, og dette vil kondensere i møte med kald uteluft oppe i kanalen. Dette kan medføre at kondensen renner tilbake og skader himlingen under.



Viften på loftet var ute av drift.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er panel på vegger, og disse ikke kan utsettes for vann ved dusjing o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved indikatorøk på overflaten er det påvist fuktvandring i kjellergolv og grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har fungert slik det fremstår siden dette ble etablert, men det bør holdes under oppsikt for å hindre at skader kan oppstå. Med tanke på resultat ved hulltaking i utlektet vegg i et lagerrom litt bortenfor, må det påregnes at forholdene er tilnærmet lik i de øvrige rommene.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Laminat innredning m/profilerte furufronter, laminat benkeplate m/kum og helt beslag, opplegg for oppvaskmaskin, fliser over benk, barløsning mot spiseplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Noe bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet må påregnes oppgradering - modernisering.

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkerventilator med avtrekk sammen med mekanisk avtrekk på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Vifteenhet på kaldloft er ute av drift.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Viften på kaldloftet må byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vanninntak i PE plastrør med stoppekran i kjellerrom. Det er fordeling med kobberør. Det er ikke vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vanninntak i PE(plastledning) og stoppekran i kjeller.

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast(PVC).

Vurdering av avvik:

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør er PVC.

10.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventiler, mekanisk avtrekk m/vifte på loft, og avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Mekanisk avtrekksvifte fra byggeåret er over forventet levetid som er ca. 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Motorenhet på mekanisk avtrekksvifte må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vifteenheten må byttes.

10.2 Varmtvannstank

Evalet 200 l bereder i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Berederen er over forventet levetid. Bereder er koblet med løst støpsel i veggkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder bør kobles direkte med bryter ved anledning. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til å gjelde beredere over 1500 watt i 2014. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, og er for eldre installasjoner en anbefaling.



Infoskilt bereder.

10.3 Elektrisk anlegg

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

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

Utvendig inntak med måler ved inngang til fjøset. Fordelingskap i et lagerrom i underetasje. Skrusikringer og en automatsikring til badet m/egen jordfeilbryter.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1987 Det er ikke utført en fullstendig utskifting av anlegget siden opprinnelig installasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Ingen informasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er gjort noe tilleggsarbeid i forbindelse med modernisering av badet i 2021, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene. Det finnes ingen samsvarserklæring/dokumentasjon for den elektriske installasjonen i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon på utført kontroll av det elektriske anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Det finnes ingen informasjon om dette.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Ingen informasjon.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det mangler deksel på en koblingsboks oppe ved taket i vaskerommet. Denne må erstattes med ny, da berøring av punkter der vil gi strømstøt.

Anlegget bør kontrolleres av godkjent installatør, og dette må dokumenteres med samsvarserklæring.

Generell kommentar

Med bakgrunn i el-anleggets alder vil det måtte forventes en oppgradering av dette ved en modernisering av boligen. Samsvarserklæringer bør innhentes for elektriske arbeider utført etter 1999. Anslått kostnadsestimat er usikkert, da det er usikkert i hvor stor grad anlegget må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler deksel på koblingsboks.



Fordelingsskap ved fjøset.



Utvendig inntak og måler.



Fordelingsskap i underetasjen.

10.3 Branntekniske forhold

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

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

Det mangler røykvarslere, de som finnes er utkoblet. Ett pulverapparat er utgått på dato. Det anbefales en generell gjennomgang av boligens branntekniske utstyr, og dette må påregnes å kompletteres i henhold til dagens krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boliger og fritidsboliger er pålagt å ha nødvendig slukkeutstyr. Dette kan være:
a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.
Brannslukkere skal ikke være over 10 år, eller disse må være kontrollert senere enn dette.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det er ingen datomerking på pulverapparatet, men ut fra utseende anslås dette til å være over 10 år. Da alder er ukjent, anbefales på generelt grunnlag at nytt anskaffes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler må plasseres på et sted som kan oppdage røyk og flammer innen rimelig tid. Dette innebærer at er det åpen løsning mellom to rom vil en røykvarsler kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarsler kunne dekke begge rom. Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. En må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere er utkoblet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eldre pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Mulig drenering fra byggeår, og fuktsikring m/Platon grunnmursplast som synes over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Klemlisten på toppen av grunnmursplasten har løsnet noen steder, og plasten har slitt seg løs grunnet setninger i grunnen etter bygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Klemlist på toppen av grunnmursplasten må etableres i tråd med produsentens anvisning.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca. Betongsåle eller bankett er, om det finnes, under terrengnivå, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Vanlig fundamentering på byggeåret var betongbanketter eller betongsåle med forsterkning under bærende vegger og pipe.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er liten, ubetydelig sprekke i midtmuren som vises i kottet ved det ene soverommet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak i forhold til påviste avvik. Lokal utbedring med puss og maling av overflaten kan gjøres om ønskelig.

Tilstandsrapport



Liten sprekk i muren i kottet.

Forstøtningsmurer

Det er lityen natursteinsmur mot terreng på ene hjørnet av underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Alle nivåforskjeller over 0,5 meter krever sikringstiltak med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Støttemurer uten rekkverk/sikring utgjør en risiko, spesielt ved ferdsel i mørket, da en ikke ser kanten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur mangler rekkverk.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng med gode avrenningsforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Vannet var stengt ved befaringen, og er ikke kontrollert av undertegnede.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er septiktank med overløp til grøft eller tilsvarende innretning.

Avløpsanlegget finnes det ingen informasjon om utover at det er egen septiktank.

Vurdering av avvik:

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

10.2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken forutsettes å være fra 1987(byggeår), men dette er ikke bekreftet eller dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Uavhengig av type septiktank, så er mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt, og anlegget må påregnes oppgradering.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

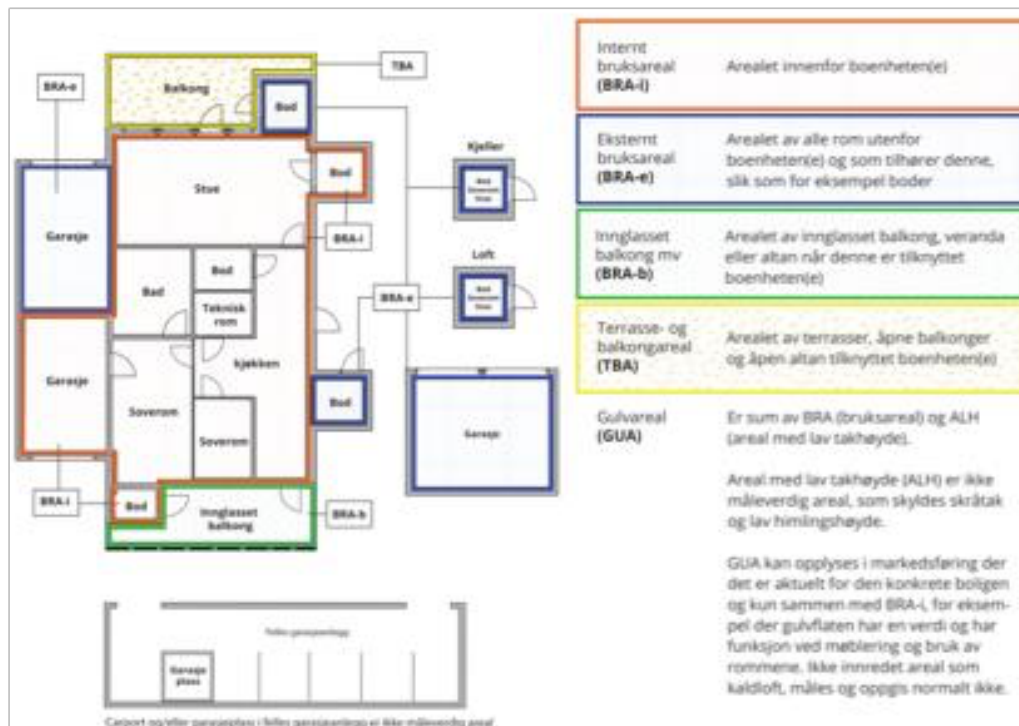
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	88			88	16
Underetasje	85			85	
SUM	173				16
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, teknisk rom, kott, stue, lagerrom 2, lagerrom 3		

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad i 1.etg. er rehabilitert av eier i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke påvist avvik i nevnte forhold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	29
Kommentar		
Enebolig	Arealet er målt ved befaringen.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Tove Skaret	Alvdal Takst AS
06.2.2026	Jan Sagplass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	80	3		0	456504.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øversjødalsveien 1450

Hjemmelshaver

Nygård Per Ragnar dbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øversjødalen, 4 mil fra Tolga sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet Øversjødalen vannverk i følge leder av vannverket, Anders Ellefsplass.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Det er ingen opplysninger om at avløpet har redusert funksjon, men eldre avløpsanlegg må påregnes rehabilitering ved økt eller endret bruk. Private avløpsanlegg har alltid en viss risiko for funksjonssvikt, og selv et anlegg av nyere årgang kan få driftsproblemer uten forvarsel. Dette er avhengig av stedlige grunnforhold, utførelse på anlegget, og hyppigheten av bruken.

Regulering

Eiendommens tun ligger i LNF-område, mens deler av eiendommen vest for tunet ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Svakt hellende tun med gravøll. Tomten var snødekt ved befaringen, med de begrensninger det medfører.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst tomteareal i tilstandsrapporten gjenspeiler eiendommens hovednummer, som utgjør ett av brukets totalt 5 matrikkelnummer.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	Kommentar
1 509 533	Opplysninger gitt av arvinger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
570 000	1987

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 85025373/850253	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Opplyst av rekvirenten. Årlig premie er ikke opplyst i egenmelding.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges som dødsbo, og egenerklæringen gir lite informasjon. Den er fylt ut av barna som ikke bor på stedet.	Gjennomgått	10	Ja
Egenmeldingsskjema		Egenmelding med relevant info fra barna. De har begrenset kunnskap om eiendommen.	Gjennomgått	5	Nei
Rekvirent	03.03.2024	Skifteattest.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2024	
2	24.11.2024	
3	24.11.2024	
4	24.11.2024	
5	06.02.2026	Oppdatering etter ett år.
6	06.02.2026	Oppdatering etter ett år.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på Innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TGO og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.venduo.no/j29766>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidseiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjennr.	Festenr.
<input type="text" value="3426-80"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text" value="Øversjødalsveien 1450, 1452 og 1454"/>		Byggeår	<input type="text"/>	
Postnr.	<input type="text" value="2540"/>		Når kjøpte du boligen	<input type="text"/>	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

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

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Mindre lekkasje ved kobling til toalett hovedetasje Øversjødalsveien 1450 juli 2024

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Eier selv, Per Ragnar Nygård, lagde bad i kjeller Øversjødalsveien 1452 på slutten av 90-tallet.
Eier pusset opp bad i hovedetasje Øversjødalsveien 1452 i nyere tid (2021) - golv skal være gjort av faglært. Kjenner ikke til firma/navn.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: I bolig med adresse Øversjødalsveien 1452 er vann koblet helt ut pga utette rør. Avløpsrør under kjø

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/isted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Kjøkkenvifte Øversjødalsveien 1450 fungerer dårlig, bør byttes. Ekstra liten kran på kjøkken defekt.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har sett antydning til sopp i kjeller Øversjødalsveien 1452

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Det ble laget bad i kjeller Øversjødalsveien 1450 på slutten av 90-tallet. Gjort av eier, Per Ragnar Nygård.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke, mulig bad var tiltenkt og rom for det godkjent når huset ble bygd i 1987

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har sett antydning til sopp i kjeller Øversjødalsveien 1452

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

- Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Eier selv, Per Ragnar Nygård, lagde bad i kjeller Øversjødalsveien 1452 på slutten av 90-tallet og pusset opp bad i hovedetasje Øversjødalsveien 1452 i nyere tid (2021)

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Ingen tidligere eier av Øversjødalsveien 1450.
Kjenner ikke til hva som er gjort på Øversjødalsveien 1452 og 1454.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

- Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

matrikkelenheter som er registrert på Per Ragnar Nygård:

65/31/0/0

66/32/0/0

76/4/0/0

77/16/0/0

80/3/0/0

I bolig med adresse Øversjødalsveien 1452 er vann per nå koblet helt ut pga utette rør og problemer med at det fryser om vinteren pga det står ubebodd. I samme bolig er rør til vask i lite toalettrom i 2.etasje kuttet pga utett.

I driftsbygning (fjøs/låve) så er det per nå kun fungerende strøm i deler av bygget.

Vann i driftsbygning (fjøs/låve) er avkoblet. Ikke vært koblet til på mange år.

Det er jaktrett på eiendom.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Tilleggsnotat Nygård Vestre

Korrigering av arealer

 Øversjødalsveien 1452, 2544 ØVERSJØDALEN

 TOLGA kommune

 gnr. 80,65,66,76,77, bnr. 3,31,32,4,16, snr. 0,0,0,0,0



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 19946-1552

Referansenummer: PF2055

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass

Vår ref:



Gyldig rapport

06.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



Rapportansvarlig

Jan Sagplass
Uavhengig Takstingeniør
jan.sagplass@alvdal-takst.no
951 87 502



Beskrivelser

Korrigering av arealopplysninger

Undertegnede utarbeidet verditakst for landbrukseieendom over eiendommen "Nygård Vestre" etter befaring 20.11.2024, og rapportdato 25.11.2024. I landbrukstaksten ble det ved en feiltakelse registrert feil totalareal på eiendommen. Dette skjedde med bakgrunn i usikkerhet rundt en teig i Niblo Gårdskart. Teigen med matrikelnummer 65/31 på 271,2 daa ble ved en feiltakelse registrert 2 ganger, slik at eiendommens totale areal ble oppført til 1269,4 daa, og ikke 998 som er korrekt areal.

Eiendommens areal og fordeling etter Niblo Gårdskart er som følger:

- Fulldyrket mark, 71 daa.
- Gårdsteigen med ca 140 daa utmark på teigen nedenfor fylkesveien.
- Teig sør for Langsjøens vestende ved Smørbekkfloen på 258 daa.
- Teig ved Jordfloen på ca 238 daa.
- Teig i Trangdalen i Kåsa på 271 daa. Teigen ligger ca 15 km nord for eiendommen ved FV 26, og deles av denne.

Markslagsfordelingen i utmarka er som følger:

- Skog lav bonitet, 9,6 daa.
- Uproduktiv skog, 731,8 daa.
- Myr uten skog, 85,3 daa.
- Jorddekt fastmark, 87,1 daa.
- Skrinn fastmark, 3,5 daa.
- Ikke kartlagt, 3,4 daa.
- I tillegg kommer bebygg, samf, vann, bre, 6,3 daa.

Med bakgrunn i ovenstående oppstilling korrigeres utmarkas verdi til følgende pris;
 $921 \times 250 = 230250,-$ Dette gir en verdireduksjon fra den opprinnelige takstrapporten på kr 62 250,-.

Takstrapporten som er utarbeidet er fra 25.11.2024 etter befaring den 21.11.2024 er i utgangspunktet for gammel til bruk i dag. På grunn av at Norsk Takst har avvirket skjematoret som rapporten er skrevet på, er det ikke mulig å oppdatere denne i det formatet lenger. Dette tilsier at en oppdatert versjon vil måtte skrives på et nytt skjematut. Da det ved befaring den 05.02.2026 ikke er registrert vesentlige avvik som påvirker verdien, anses dette unødig bruk av boets ressurser.

Undertegnede kan bekrefte at det ikke er registrert endringer som påvirker den antatte markedsverdien i noen grad. Av registrerte forhold fra nyere tid er at store deler av bølgeblikkstaket på den eldste gammelstua har blåst av i forbindelse med uvær. Dette påvirker heller ikke verdien, da gammelstua i den opprinnelige rapporten ble satt til kr 0,-

Dette anses å påvirke eiendommens antatte markedspris i liten grad, men er en faktor for å akseptere bud litt under prisantydningen. Reduksjonen av eiendommens areal påvirker også eiendommens jaktinntekter i noen grad, beregnet til ca kr 20 000,- i fradrag

Vedlagt ligger utskrift fra Niblo Gårdskart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.2.2026	13:30	14:30	Jan Sagplass	Takstingenjør
06.2.2026			Jan Sagplass	Takstingenjør
			Tove Skaret	Alvdal Takst AS

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	80	3	0	456504,1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øversjødalsveien 1452

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	65	31	0	271103 m ²	Kommunek art	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	66	32	0	m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	76	4	0	237626,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	77	16	0	32973,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nygård Gjermund, Nes Mona Irene Nygård, Nygård
Trond, Nygård Øyvind

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Verdi skog og utmark 921 x 250	230 250
Jakt- og utmarksretter 921 x 3 Kapitalisert med 4 %	69 075
Total	299 325

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nibio Gårdskart	06.02.2026	Vedlagt er utskrift fra Nibio Gårdskart.	Gjennomgått	1	Ja

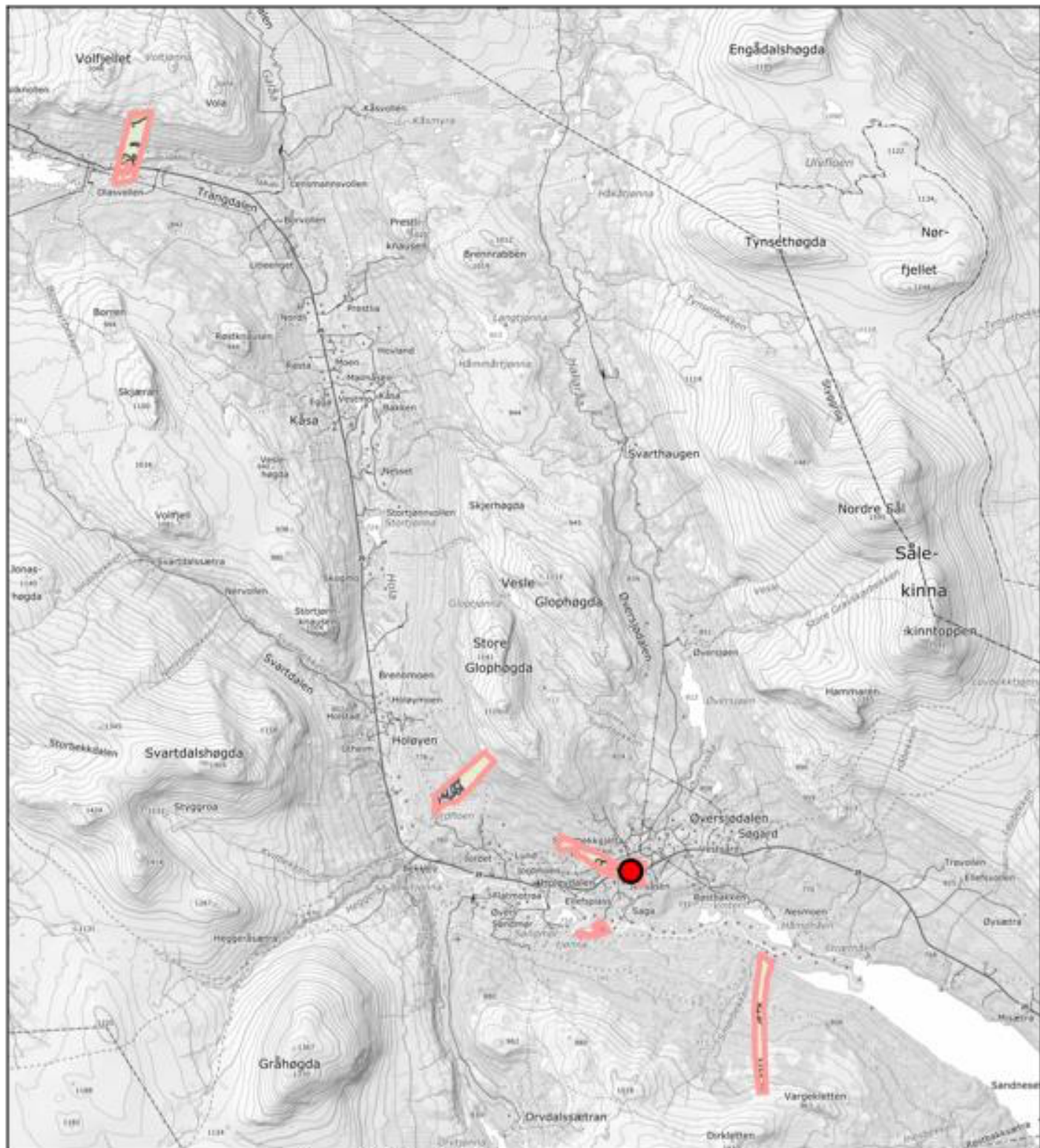
Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Notatet er et tillegg til verditakst for landbruksseiendom med oppdragsnummer 589 201 med rapportdato 25.11.2024.



0 500 1500m

Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.02.2026 10:05
Eiendomsdata verifisert: 06.02.2026 10:00

GÅRDSKART 3426-80/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/31/0-76/4/0-77/16/0 m.fl.



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	71.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	71.0
Skog av særs høy bonitet	0.0	
Skog av høy bonitet	0.0	
Skog av middels bonitet	0.0	
Skog av lav bonitet	9.6	9.6
Uproduktiv skog	731.8	
Myr uten skog	85.3	
Åpen jorddekt fastmark	87.1	
Åpen grunnlendt fastmark	3.5	907.7
Bebyggd, samf., vann, bre	6.3	
Ikke kartlagt	3.4	9.7
Sum	998.0	998.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

ENERGIATTEST

Adresse	Øversjødalsveien 1450
Postnummer	2544
Sted	ØVERSJØDALEN
Kommunenavn	Tolga
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7419569
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122283
Dato	19.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pluss til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 varmelementer 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 veggen.

Tiltak 12: Montering 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 uketur 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 19: 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 20: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Momentum Advokat AS	Oppdragsnr.	1335
Adresse	Øversjødalsveien 1450		
Postnr.	2540	Sted	Øversjødalen
Selgers navn	Per Ragnar Nygård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn:

Per Ragnar Bygård

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

advokat Inge Erlend Grøndalen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
I G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 14.05.2025

Signert av Inge Erlend Grøndalen



Dato
28.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MOMENTUM ADVOKAT AS
Postboks 2005
7410 TRONDHEIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3426 TOLGA

Gnr 80 Bnr 3 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øversjødalsveien , 2544 ØVERSJØDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 499 599

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Dato
28.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MOMENTUM ADVOKAT AS
Postboks 2005
7410 TRONDHEIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3426 TOLGA

Gnr 80 Bnr 3 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øversjødalsveien 1450, 2544 ØVERSJØDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 377 383
Som sekundærbolig: kr 1 509 533

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

S.nr. ... 504 915

Låntaker *Per Ragnar Heggård*

Ferdigattest

Driftsbygning Bolig Reindrift Annet

Undertegnede har foretatt befaring på eiendommen og bekrefter her- ved at byggearbeidet hos ovennevnte låntaker er fullført i samsvar med den byggeplan som ligger til grunn for lån/tilskott i Statens Landbruksbank.

Det bekreftes videre at bygningen er oppført på

gnr. *80* bnr. *3* i *Tolga* kommune.

Merknader:

Tolga den *10/11-97*

Johann Aarøye
Landbrukskontoret

Ove Rønning
*Fylkeslandbrukskontoret

* Underskrifter:

- Driftsbygning: Landbrukskontoret og fylkeslandbrukskontoret
- Bolig: Landbrukskontoret
- Reindrift: Reindriftskontoret (evt. landbrukskontoret)
- Annet: Vanligvis landbrukskontoret

Trykt på avviklopjærende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		
Nygård vestre, Øversjødalen		80/3		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	15.10.85	5.11.85	142/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Per Ragnar Nygård		2544 Øversjødalen		96217
Anmelder		Adresse		Tlf.
Brødrene Hetland A/S		Postboks 31, 2501 Tynset		80733
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Røykvarsler monteres
2. Utvendig trapp monteres
3. Pipe pusses over tak
4. Plate under ovn i kjeller monteres
5. Sandfilteranlegget må settes i stand.

Arbeidet må være utført innen: 1,4 og 5 : 15.10.87
2 og 3 : 1.6.88

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Tolga, 29.9.87	TOLGA KOMMUNE 2540 TOLGA
	<i>Torje Hansen</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesjefmyndighet

Nr. 2126 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3426 - TOLGA
Gårdsnummer: 80
Bruksnummer: 3

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.05.2025 kl. 09:58
Produsert av: Bjørnar Husa - 3426
Attestert av: Tolga kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

09.05.2025 09:58

Side 1 av 31

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NYGÅRDEN SØNDRE
Etableringsdato:
Skyld: 0,29
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 80 / 3	456 504,1 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	110160	NYGÅRD PER RAGNAR			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUR EF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6899888	627610		144 196,2 m2	
2	Teig	Nei	6897638	630111		257 940,5 m2	Noen fiktive grenser
3	Teig	Nei	6899690	628370		37 558,5 m2	
4	Teig	Nei	6899509	628393		16 808,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3426 - 80/3		
		Omnummerert fra:	0436 - 80/3		

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 2 av 31

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	16.01.2012 11/823	Tinglyst		21.01.2012	0441joa	16.01.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0436 - 80/3	-10 937,4		
		Mottaker	0436 - 80/72	10 937,4		
		Berørt	0436 - 80/2	0		
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforretning	29.06.2012 11/823				0441joa	06.07.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0436 - 80/3	-10 181,3		
		Mottaker	0436 - 80/72	10 181,3		
Skylddeling Skylddeling	16.11.1933					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0436 - 80/3	0		
		Mottaker	0436 - 80/19	0		
Skylddeling Skylddeling	07.10.1893					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0436 - 80/3	0		
		Mottaker	0436 - 80/13	0		
Skylddeling Skylddeling	26.07.1869					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0436 - 80/3	0		
		Mottaker	0436 - 80/5	0		
09.05.2025 09:58					Matrikkelbrev for 3426 - 80 / 3	
					Side 3 av 31	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Skylddeling Skylddeling	10.10.1866					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0436 - 80/3	0		
		Mottaker	0436 - 80/4	0		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering						
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Mottaker	0436 - 80/3	0		
Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	13.10.2011 11/913				0441joa	17.10.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0436 - 80/2	0		
		Berørt	0436 - 80/3	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	06.10.2010				0436bri 06.10.2010
Feilretting	10/365-28	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0436 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0436 - 80/3	0	
		Berørt	0436 - 80/5	0	
		Berørt	0436 - 80/7	0	
		Berørt	0436 - 80/9	0	
		Berørt	0436 - 80/10	0	
		Berørt	0436 - 80/14	0	
		Berørt	0436 - 80/15	0	
		Berørt	0436 - 80/39	0	
		Berørt	0436 - 172/1	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Øversjødalsveien	1001	1450		Grunnkrets: 0112 Øversjødalen Stemmekrets: 1 Tolga Kirkelokn: 03050303 Holøydalen Postnr.område: 2544 ØVERSJØDALEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6899604	628317		
Vegadresse	Øversjødalsveien	1001	1452		Grunnkrets: 0112 Øversjødalen Stemmekrets: 1 Tolga Kirkelokn: 03050303 Holøydalen Postnr.område: 2544 ØVERSJØDALEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6899597	628297		
Vegadresse	Øversjødalsveien	1001	1454		Grunnkrets: 0112 Øversjødalen Stemmekrets: 1 Tolga Kirkelokn: 03050303 Holøydalen Postnr.område: 2544 ØVERSJØDALEN	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6899611	628290		

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 5 av 31

Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 7 419 589	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	180	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	05.12.1986
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.05.1987
Nord: 6899604 Øst: 628317	Bruksareal totalt:	180	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	29.09.1987
Bygningsendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0				
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Biobrensel						
Oppvarming: Elektrisk						
Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	92	0	92	0	0	0	0	0
U01	0	88	0	88	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Øversjødalsveien 1450	H0101	Bolig	180	4	Kjøkken	2	2	80/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NYGÅRD PER RAGNAR		2544 ØVERSJØDALEN

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 6 av 31

Bygningsnr: 154 920 366	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUR EF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6899630 Øst: 628292	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	-------------------	-----------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

Bygningsnr: 154 920 374	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUR EF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	762	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6899627 Øst: 628312	Bruksareal totalt:	762	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	360	360	0	0	0	0	0
H01	0	0	402	402	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	-------------------	-----------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/3
--	--	-----------------------	---	---	--	---	---	------

Bygningsnr: 154 920 382	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	146	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUR EF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6899611 Øst: 628290	Bruksareal totalt:	146	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	71	0	71	0	0	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
---------	-------------------	-----------------	------------	----------	----------------	-----	----	----------------

		Bolig	146	0		0	0	80/3
--	--	-------	-----	---	--	---	---	------

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kultuminnebetegnelse
-----------	----------------------

0436 20 82	GAMMELSTUE, NYGÅRD VESTRE
------------	---------------------------

Bygningsnr: 154 920 390	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	140	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUR EF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6899597 Øst: 628297	Bruksareal totalt:	140	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Våningshus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	68	0	68	0	0	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Øversjødalsveien 1452	H0101	Bolig	140	0		0	0	80/3
Bygningsnr: 154 920 404		Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:		
Nord: 6899590 Øst: 628248		Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/3
Bygningsnr: 154 920 412		Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:		
Nord: 6899594 Øst: 628388		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/3

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 9 av 31

Bygningsnr: 300 163 895	Bebyggd areal:	36	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:		
Nord: 6899604 Øst: 628361	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/3

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 154 920 048	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	138	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:		
Nord: 6899576 Øst: 628019	Bruksareal totalt:	138	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	68	68	0	0	0	0	0
H01	0	0	70	70	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/72

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 10 av 31

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 154 934 529	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6899688 Øst: 628399	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/ brent
Bygningsstatus: Bygning revet/ brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/3

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kultuminnebetegnelse

0436 20 85 LØE, NYGÅRD VESTRE

Bygningsnr: 154 934 537	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6899630 Øst: 628296	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/ brent
Bygningsstatus: Bygning revet/ brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/3

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 11 av 31

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kultuminnebetegnelse

0436 20 83 STABBUR, NYGÅRD VESTRE

Bygningsnr: 154 936 432	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6899593 Øst: 628323	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/ brent
Bygningsstatus: Bygning revet/ brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/3

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

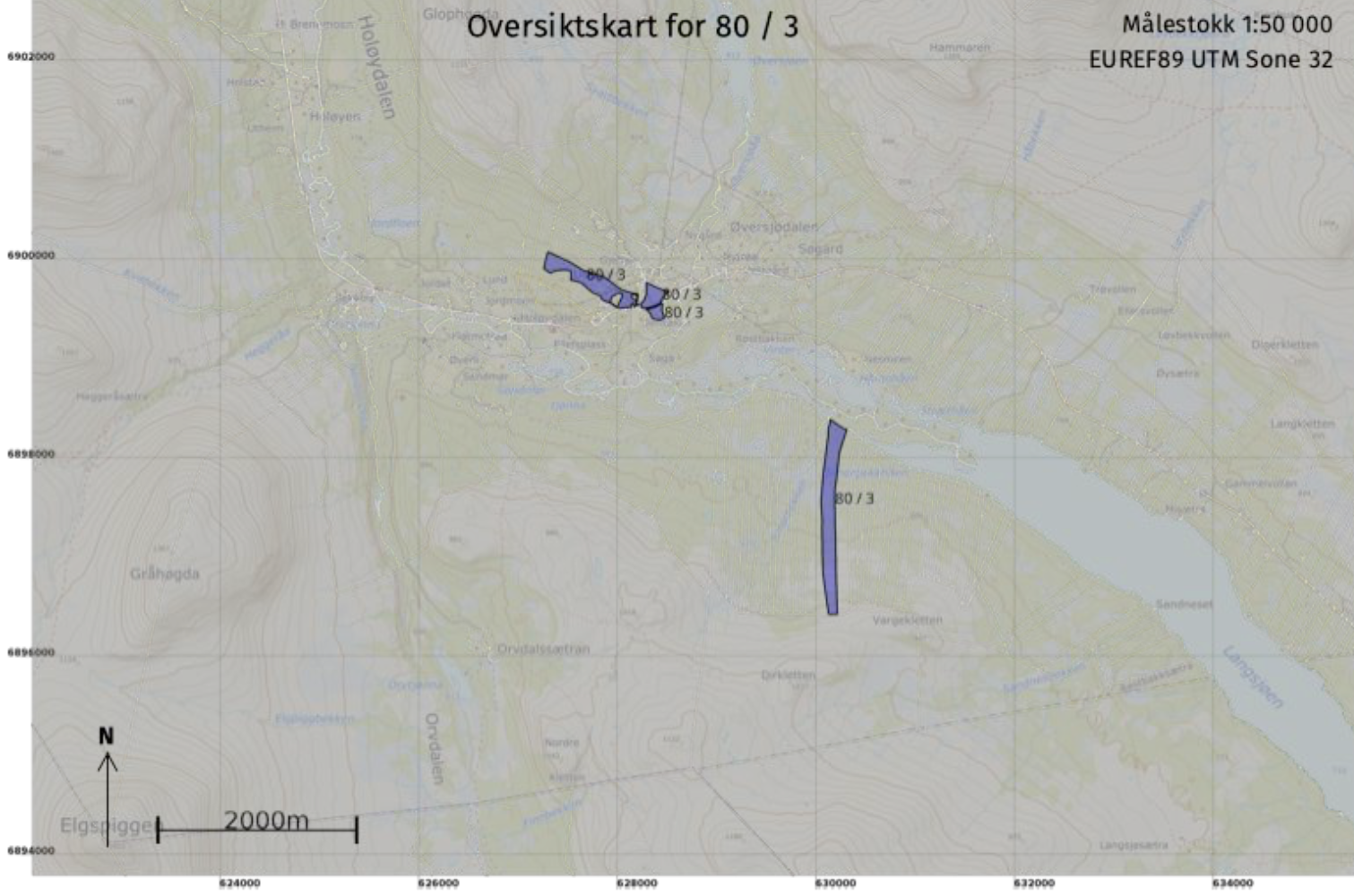
SEFRAK-ID Kultuminnebetegnelse

0436 20 84 ANKJØLINGSHUS, NYGÅRD VESTRE

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

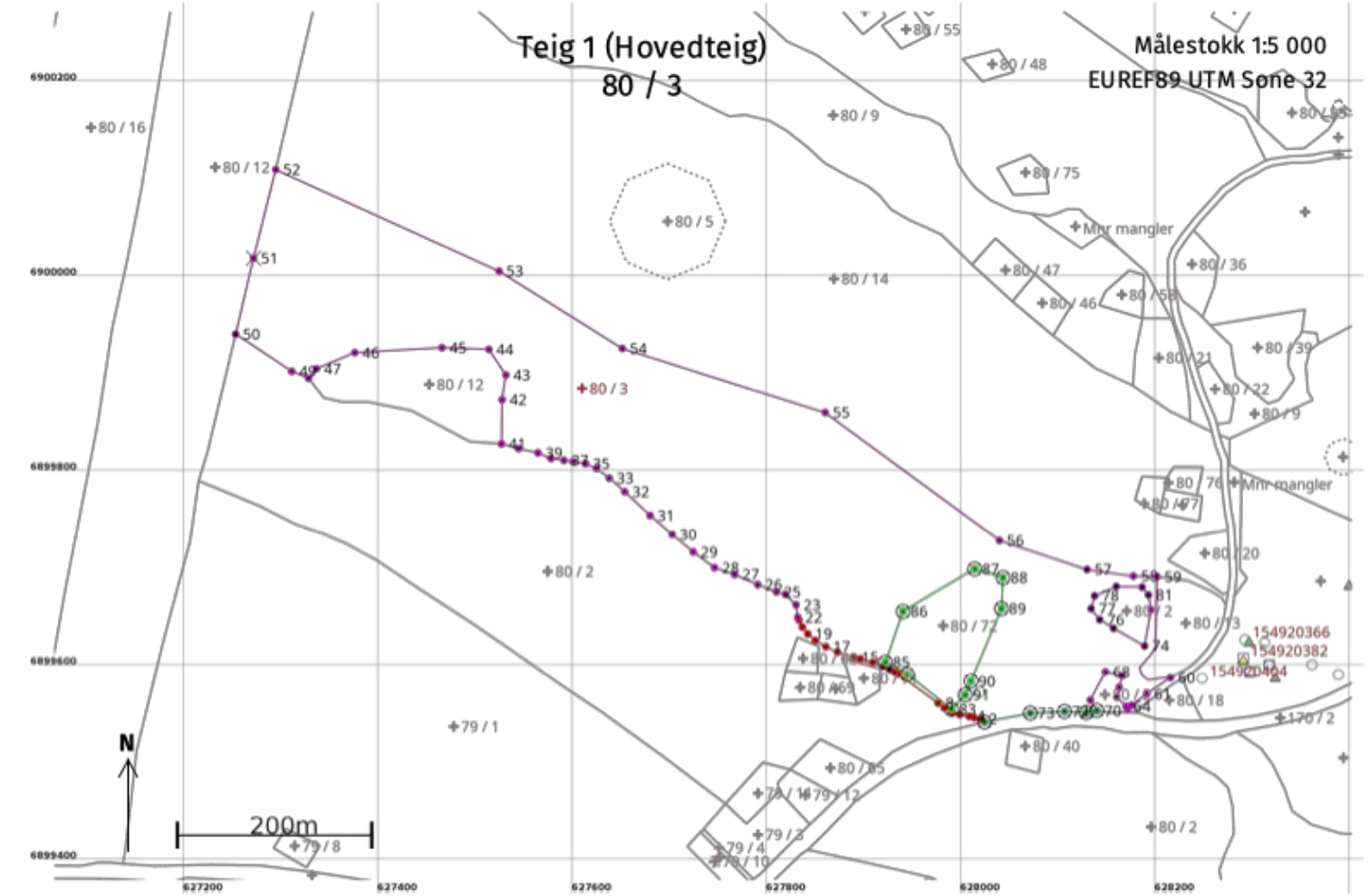
Side 12 av 31



09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 13 av 31



09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 14 av 31

Areal og koordinater

Areal: 144 196,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 689 9888

Øst: 627610

Grensepunkt / Grenselinje
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6899545,05	628024,14	4,78	Offentlig godkjent grensemerke Følger midten av vegen	10 Terrengmålt	13	
2	6899548,32	628020,65	7,30	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
3	6899549,70	628013,48	5,38	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
4	6899550,89	628008,23	9,68	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
5	6899552,65	627998,71	8,77	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
6	6899555,47	627990,41	8,84	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
7	6899559,61	627982,60	8,11	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
8	6899564,61	627976,21	50,91	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
9	6899594,59	627935,06	4,05	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
10	6899596,63	627931,56	5,86	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 15 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
11	6899599,26	627926,32	7,37	Umerket Følger midten av vegen	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
12	6899602,56	627919,73	11,61	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
13	6899606,68	627908,88	13,08	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
14	6899610,32	627896,32	6,74	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
15	6899611,85	627889,76	17,88	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
16	6899617,25	627872,72	13,13	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
17	6899622,70	627860,77	12,63	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
18	6899629,29	627849,99	10,24	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
19	6899635,95	627842,21	8,93	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
20	6899642,92	627836,63	8,02	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
21	6899650,12	627833,09	3,04	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
22	6899652,95	627831,97	13,02	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	
23	6899665,84	627830,11	15,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 16 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
24	6899676,58	627819,17		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			9,50				
25	6899678,99	627809,98		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			20,62				
26	6899686,47	627790,76		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			26,02				
27	6899696,87	627766,91		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			21,90				
28	6899703,93	627746,18		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			27,07				
29	6899720,07	627724,45		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			28,29				
30	6899738,13	627702,68		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			29,88				
31	6899757,69	627680,09		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			35,75				
32	6899782,09	627653,96		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			21,25				
33	6899796,12	627638,00		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			16,51				
34	6899806,04	627624,80		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			12,25				
35	6899811,07	627613,63		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			13,12				
36	6899813,01	627600,65		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			9,24				
37	6899814,30	627591,50		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			13,51				
38	6899816,22	627578,13		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			14,63				
39	6899821,95	627564,67		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			20,38				

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 17 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
40	6899826,37	627544,77		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			18,27				
41	6899831,21	627527,15		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			45,28				
42	6899876,48	627527,84		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			25,89				
43	6899902,08	627531,72		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			31,43				
44	6899928,23	627514,29		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			48,37				
45	6899930,01	627465,95		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			89,77				
46	6899924,95	627376,32		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			42,86				
47	6899908,30	627336,83		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			12,67				
48	6899898,57	627328,72		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			18,73				
49	6899905,72	627311,41		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			69,12				
50	6899943,90	627253,79		Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			79,90				
51	6900021,66	627272,15	Jordfast stein	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			93,82				
52	6900112,67	627294,95		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			252,32				
53	6900008,45	627524,74		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			149,50				
54	6899929,16	627651,48		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			218,73				
55	6899863,31	627860,06		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			222,34				

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 18 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
56	6899731,80	628039,34	94,91	Ukjent	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
57	6899702,01	628129,45	48,15	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
58	6899695,22	628177,12	24,34	Ukjent	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
59	6899694,54	628201,45	138,34	Geometrisk hjelpepunkt Følger steingjerde	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	200
60	6899590,78	628215,24	29,62	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
61	6899573,96	628190,86	19,59	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
62	6899562,28	628175,13	5,76	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
63	6899558,18	628171,09	3,27	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
64	6899561,14	628169,69	13,60	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
65	6899570,69	628160,01	10,38	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
66	6899580,77	628162,49	12,41	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
67	6899592,81	628165,50	17,64	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
68	6899596,86	628148,33	33,09	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
69	6899567,63	628132,83	13,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
70	6899556,66	628139,81	11,15	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13
71	6899554,89	628128,80	22,42	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 19 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
72	6899555,90	628106,40	35,32	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13
73	6899554,30	628071,12	47,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		13

Grensepunkt / Grenselinje**Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
74	6899623,52	628188,69	36,69	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
75	6899641,59	628156,76	16,92	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
76	6899650,53	628142,40	14,28	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
77	6899661,76	628133,58	13,65	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
78	6899674,91	628137,24	24,37	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
79	6899684,56	628159,62	26,40	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
80	6899683,95	628186,01	10,46	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
81	6899675,85	628192,63	15,33	Umerket	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	
82	6899660,73	628195,16	37,77	Ukjent	82 Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200	

Grensepunkt / Grenselinje**Indre avgrensing 2**

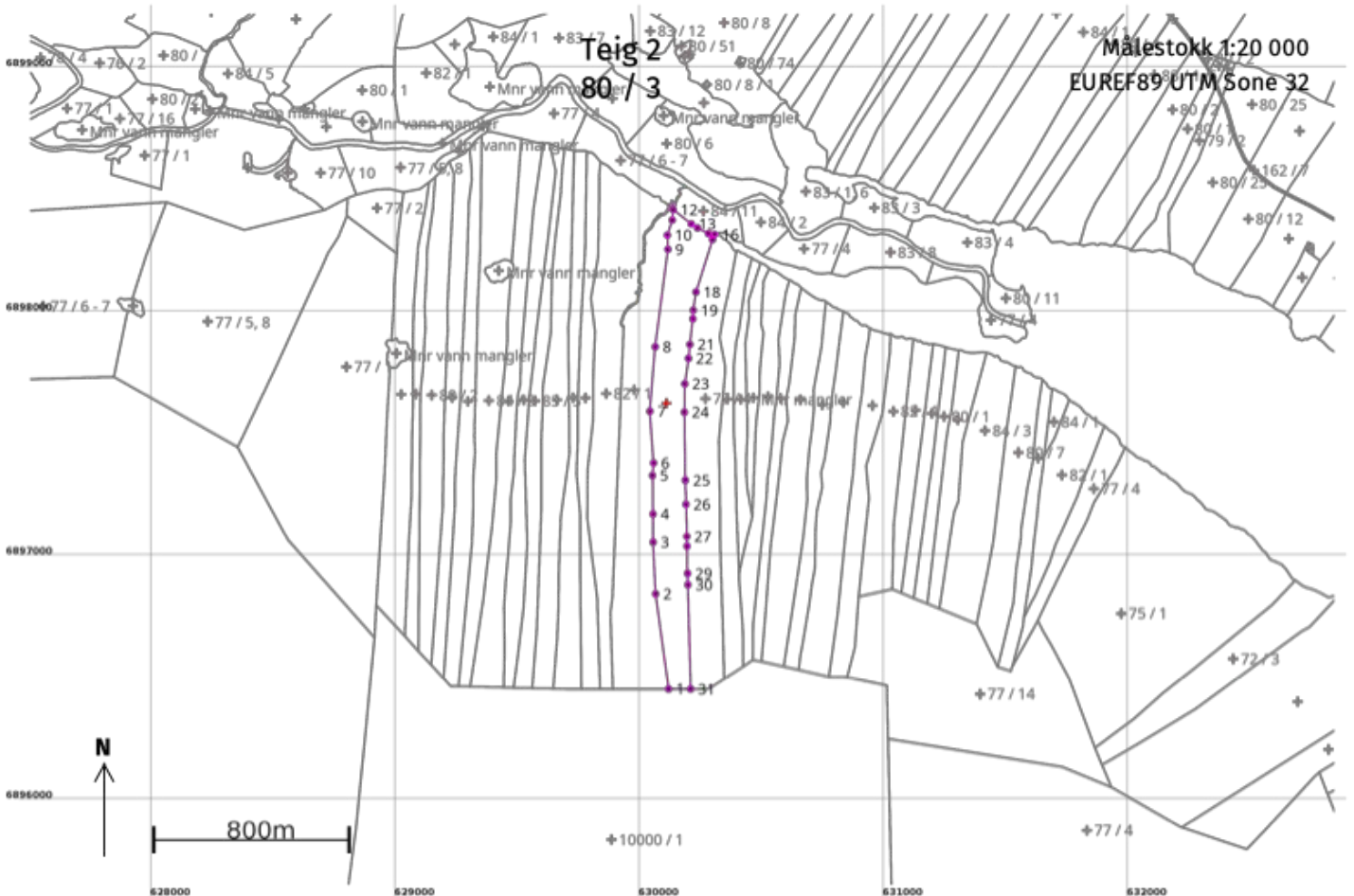
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
83	6899558,33	627990,19	57,96	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		6
84	6899594,16	627944,63	25,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		6

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 20 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
85	6899606,98	627922,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 55,07	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
86	6899659,01	627940,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 85,55	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
87	6899702,54	628013,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 30,47	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
88	6899693,62	628042,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 31,59	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
89	6899662,06	628041,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 81,27	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
90	6899587,16	628010,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 15,52	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
91	6899572,86	628003,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 20,03	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	



Areal og koordinater
Areal: 257 940,5

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6897638

Øst: 630111

Grensepunkt / Grenselinje
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6896466,08	630119,59	394,24	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6896856,73	630066,53	211,55	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6897068,04	630056,56	116,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6897184,70	630056,07	157,54	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6897342,22	630053,62	51,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6897393,73	630058,34	211,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6897604,91	630043,15	265,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6897869,30	630064,86	401,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	6898267,73	630116,95	58,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6898326,00	630114,52	64,69	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6898387,48	630134,66	42,96	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	6898430,25	630138,74	93,61	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	6898372,13	630212,12	30,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 23 av 31

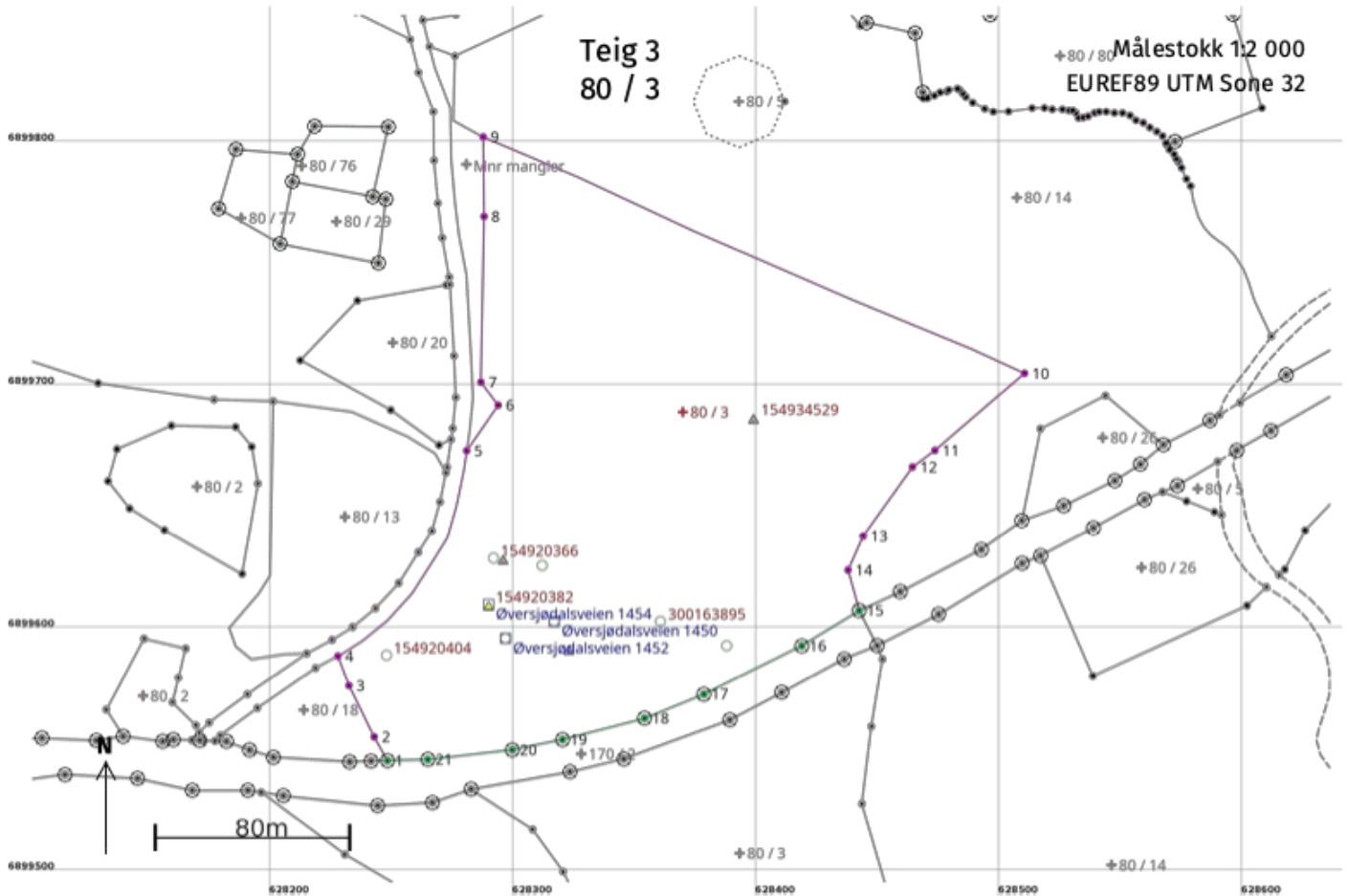
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6898355,41	630237,82	50,65	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6898332,20	630282,84	25,01	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6898328,90	630307,63	22,37	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6898308,05	630299,53	225,31	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6898093,16	630231,79	75,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	6898018,87	630220,73	35,49	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	6897983,42	630219,07	105,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	6897878,86	630206,74	57,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
22	6897821,94	630200,96	105,17	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	6897717,84	630186,02	116,76	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	6897601,09	630184,43	278,14	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	6897322,98	630188,18	98,43	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
26	6897224,58	630190,79	132,30	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
27	6897092,33	630194,31	40,61	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
28	6897051,72	630194,87	111,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
29	6896940,28	630197,31	46,37	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 24 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6896893,93	630198,55	427,87	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
31	6896466,21	630209,92	90,33	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	



Areal og koordinater
Areal: 37 558,5

Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6899690 **Øst:** 628370

Grensepunkt / Grenselinje
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6899546,66	628248,40		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			11,16				
2	6899556,42	628242,98		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			23,52				
3	6899577,53	628232,61		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			12,99				
4	6899589,70	628228,06		Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			104,10	Følger kanten av veien		200	
5	6899674,23	628281,01		Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
			22,74				
6	6899692,91	628293,97		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			11,88				
7	6899702,44	628286,88		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			68,08				
8	6899770,51	628288,18		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			32,66				
9	6899803,17	628287,84		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			242,81	Følger steingjerde		200	
10	6899706,10	628510,37		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			48,61				
11	6899674,37	628473,54		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			11,48				
12	6899667,54	628464,31		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			34,96				
13	6899639,06	628444,04		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			15,29				

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 27 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6899625,09	628437,82		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			17,28				
15	6899608,43	628442,41		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,69				
16	6899593,94	628418,81		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			44,89				
17	6899573,97	628378,61		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			26,38				
18	6899564,04	628354,17		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			34,82				
19	6899555,29	628320,47		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,04				
20	6899551,09	628299,85		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,04				
21	6899547,10	628265,04		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			16,65				

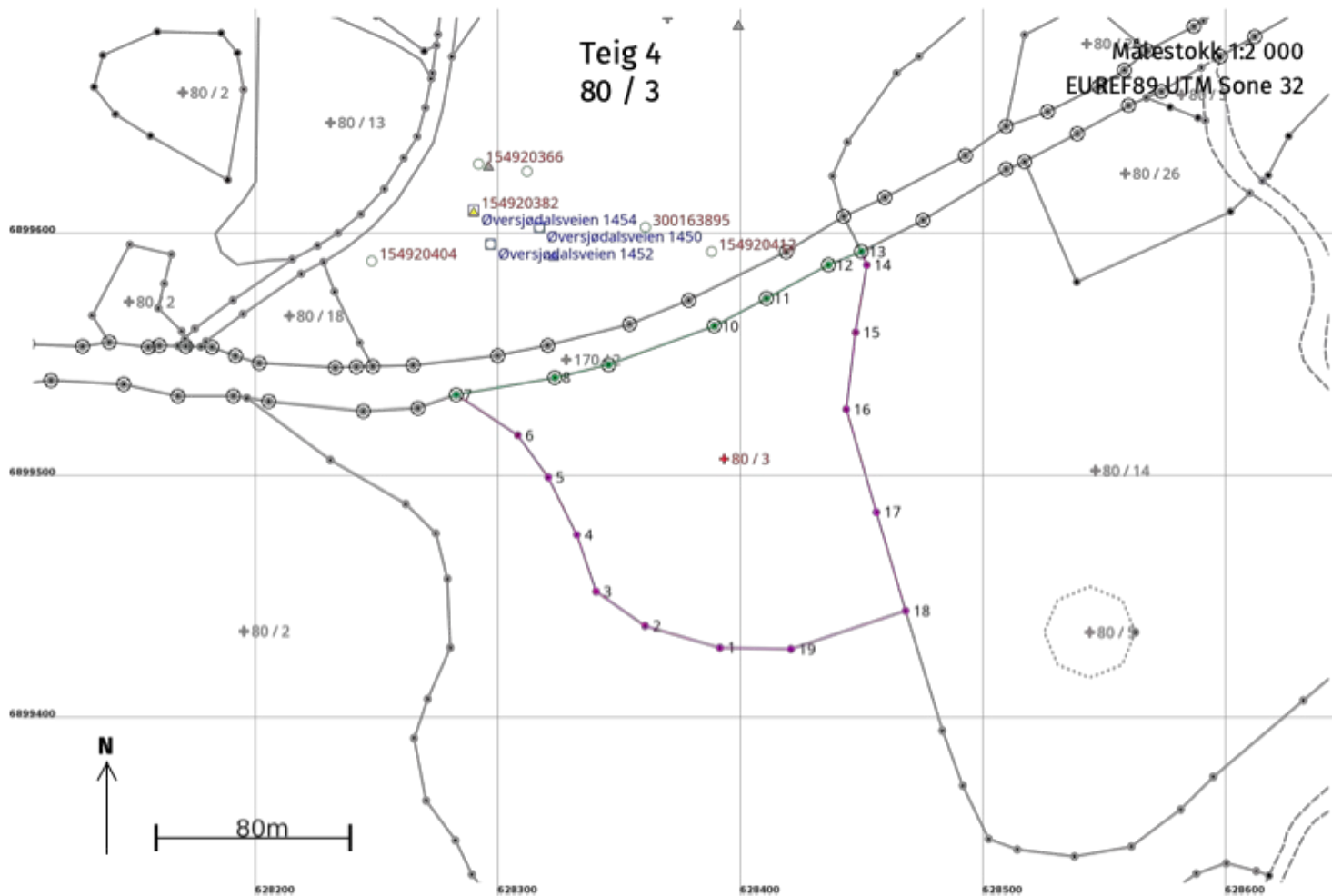
09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 28 av 31

Teig 4 80 / 3

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 29 av 31

Areal og koordinater

Areal: 16 808,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6899509

Øst: 628393

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6899430,55	628391,44	32,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	
2	6899439,62	628360,62	24,62	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	
3	6899453,73	628340,44	24,78	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	
4	6899477,20	628332,50	26,58	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	
5	6899501,00	628320,67	21,36	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	
6	6899518,31	628308,16	30,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart Papirkopi	200	
7	6899534,96	628282,82	41,24	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	6899542,06	628323,44	22,80	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	6899547,40	628345,61	46,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6899563,34	628389,17	24,22	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	6899574,69	628410,57	29,15	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	6899588,51	628436,24	14,63	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
13	6899593,99	628449,80	5,95	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

09.05.2025 09:58

Matrikelbrev for 3426 - 80 / 3

Side 30 av 31

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6899588,45	628451,98	28,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6899560,72	628447,38	32,03	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6899528,92	628443,52	44,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6899486,59	628455,94	42,54	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6899445,80	628468,01	49,84	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	6899430,04	628420,73	29,29	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



TOLGA KOMMUNE

Teknisk, plan og miljø

Teknisk

Toralv Nygård
Øversjødalen
2540 TOLGA

Dato: 04.06.2002

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>
02/00637-002	001469/02	GID	Magne Hilmarsen 62 49 65 09	20.05.2002.

MELDING OM OPPFØRING AV TILBYGG (VINDFANG) TIL BOLIG PÅ GNR. 80 BNR 3 I TOLGA KOMMUNE.

Melding om tiltak er mottatt her 03.06.2002 og behandles etter plan - og bygningslovens

§ 86 A - Mindre byggarbeider på boliger/fritidshus

Gjelder: Tilbygg (vindfang) til bolig.
Bruksareal: 3,8 m²
Byggested: Stuen, Øversjødalen, gnr. 80 bnr. 3 i Tolga kommune.

Med henvisning til mottatt melding bekreftes det herved at bygningsmyndighetene ikke har innvendinger til byggetiltaket.

Det forutsettes at byggearbeidet utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Rekkverket på balkongen skal utføres i samsvar med tekniske forskrifter § 7-41 nr. 3 m/veiledning.

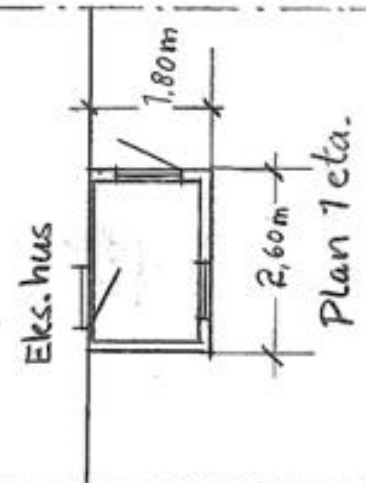
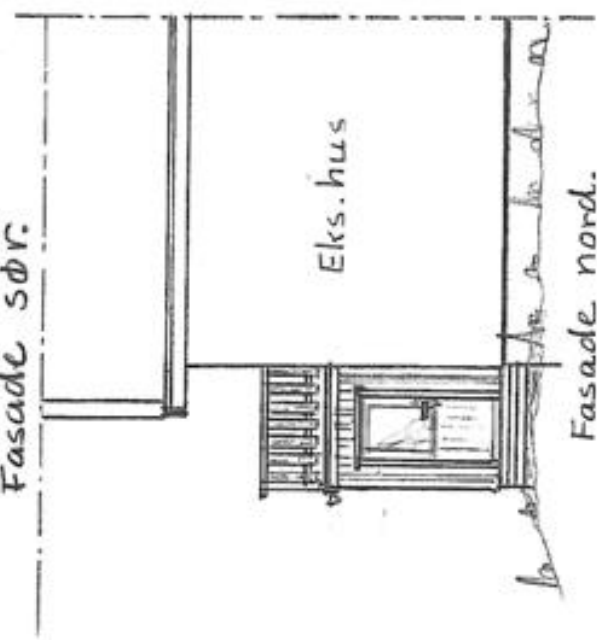
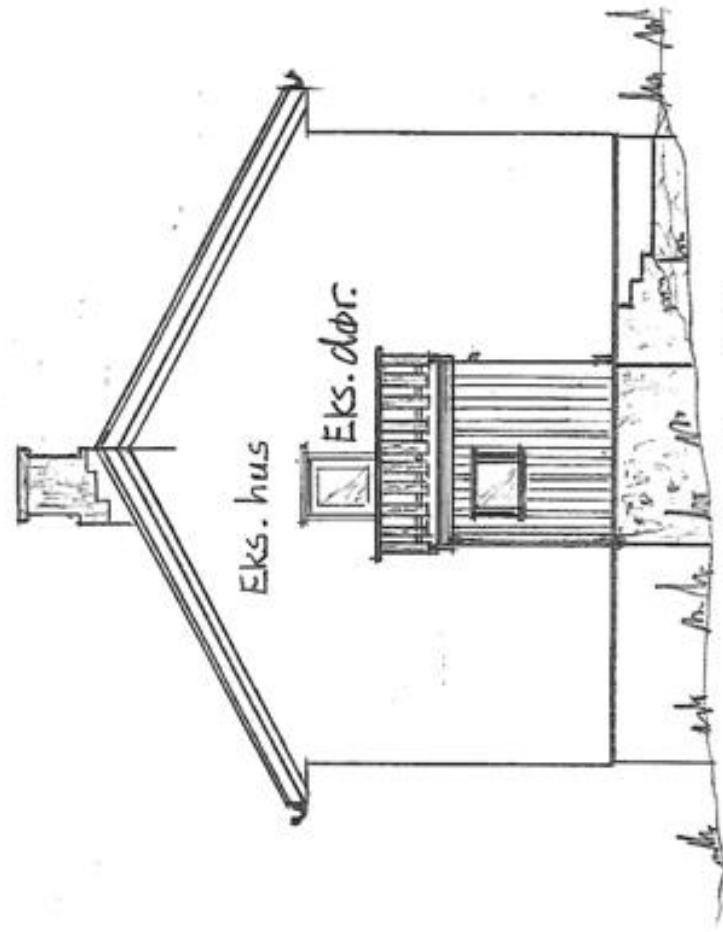
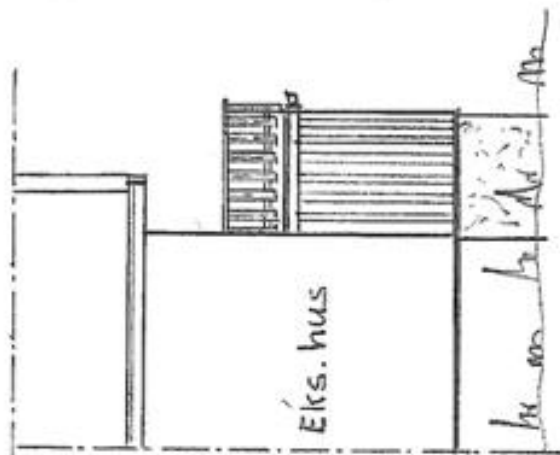
Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.


Hallvard Urset
Avdelingsingeniør

.....

Magne Hilmarsen

Kopi: Joar Jordet, Hans Sørholtets vei. 30, 2335 Stange.



Toralf Nygård	M = 7:100
Ny inngang m/ luftebalong	
C. n. D. n. T. n. A. n.	A. n.







© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



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

Tegnforklaring





Matrikkelkart

- Grunneiendom
-  Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm

Matrikkel Bygning

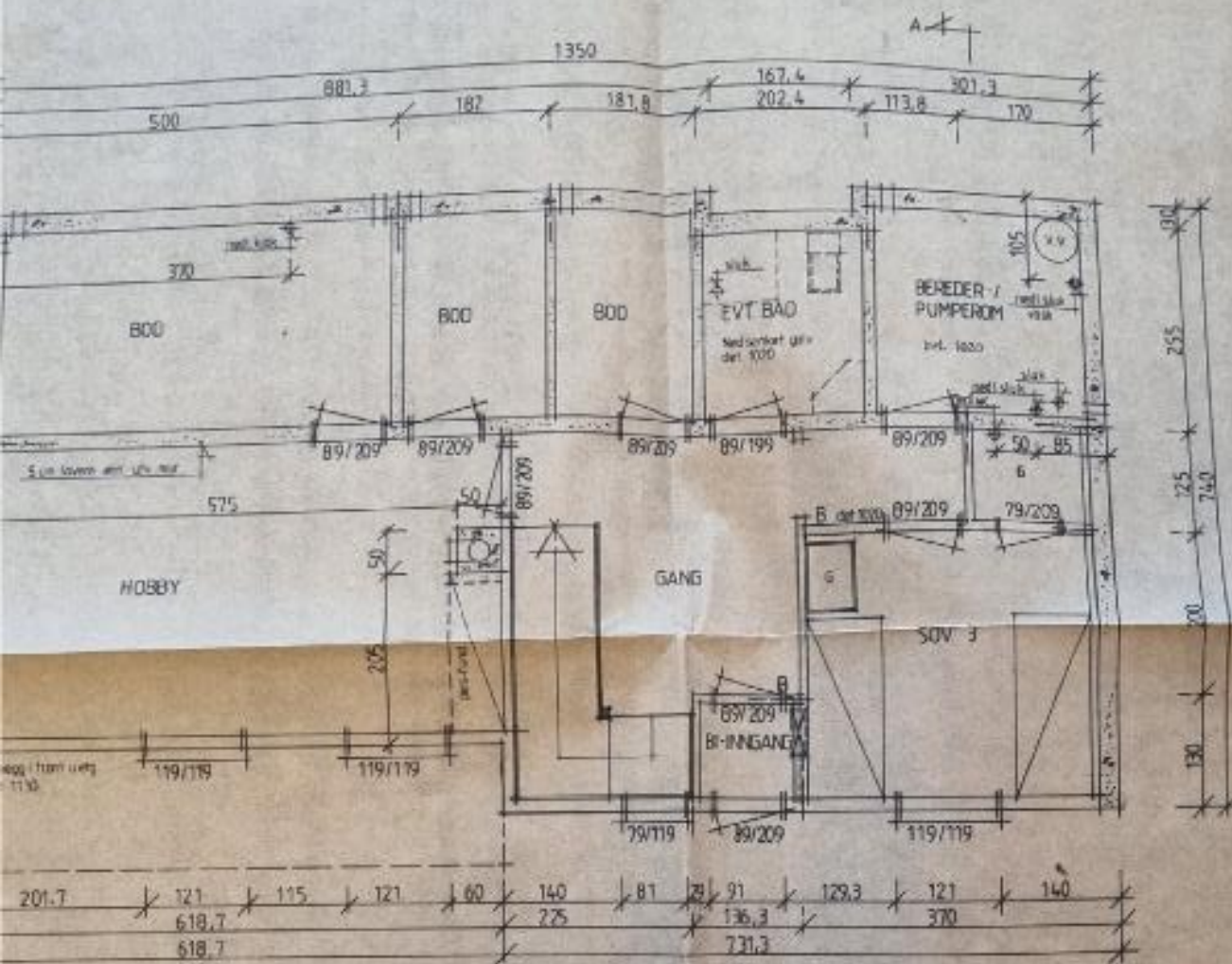
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt
-  Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Menelinje
-  Låvebru

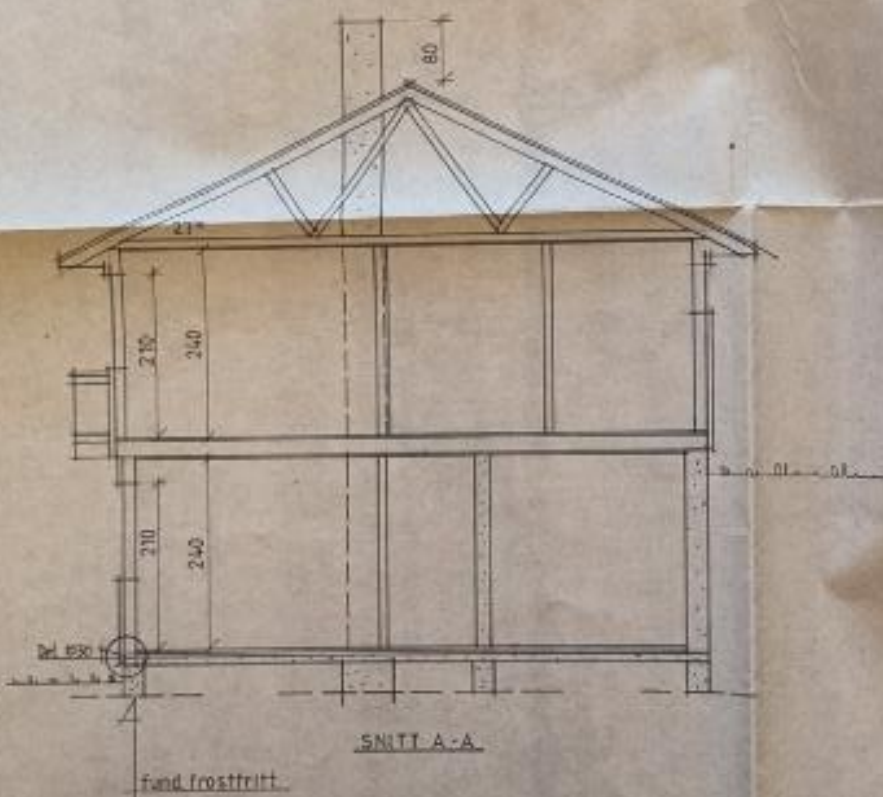
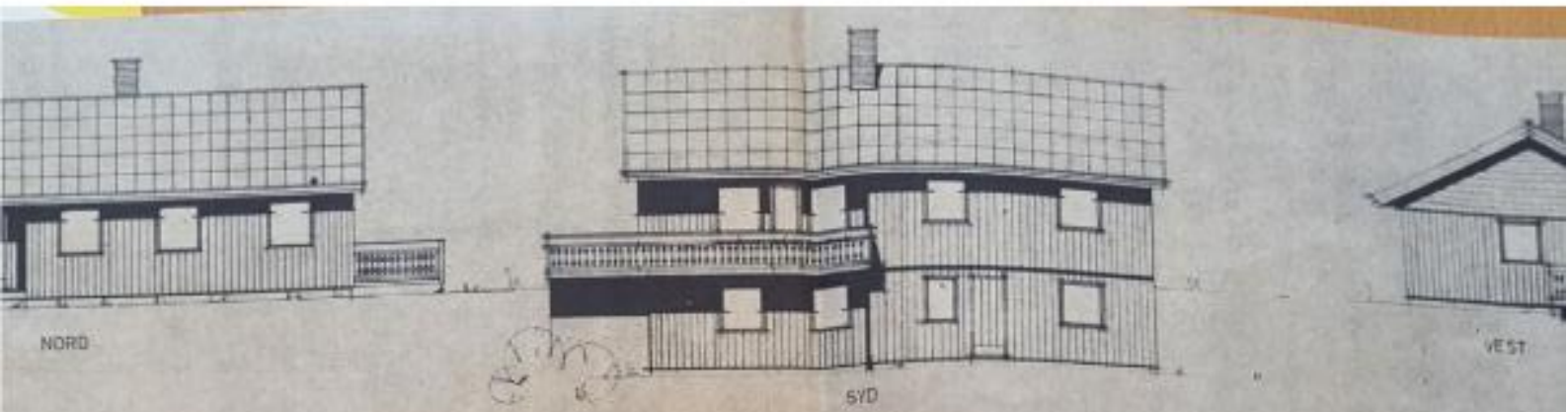
Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>			Takoverbygg kart
	Fritidsbebyggelse - nåværende		Trapp inntil bygg, kart
	LNf-område		Veranda
	LNf-område med spredt boligbebyggelse - nåværende		Bygningslinje
	LNf-område i sjø og vassdrag - nåværende		Taksprang
	Grense for restriksjonsområde		Månelinje
	Områder som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere		Låvebru
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planområde		
	Planens begrensning		
	Grense for arealformål		
	Hovedveg - nåværende		
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			
	Område for jord- og skogbruk		
	Friluftsområde (på land)		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Boligbebyggelse		
	Fritidsbebyggelse		
	Forsamlingslokale		
	Nærmiljøanlegg		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
	Friluftformål		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Regulert måneretning		
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Matrikkelkart</i>			
	Grunneiendom		
	Hjelpelinje fiktiv		
	Hjelpelinje vannkart		
	Skissensyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 500 cm		
	Grense >= 500 cm		
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Bygningsendring		
	Andre Tiltak - punkt		
<i>Matrikkel Bygning</i>			
	Boligbygg, Tatt i bruk		
	Boligbygg, Tatt i bruk		
	Boligbygg, Tatt i bruk		
	Boligbygg, Tatt i bruk		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
	Bygningsavgrensning av tiltak		
<i>Bygninger</i>			
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		
	Takoverbygg		



N UETG

Blad	23
Byggherre	PER RAGNAR NY
Byggested	2544 QVERSJO
Kommune	TOLGA
	BRØDR. GARDNER



Arkitekt	PER RAGNAR
Byggherrens namn	2544 ÖVERSK.
Byggherrens adress	TOLVA
BRDC Danmarks Byggeforskningsråd 1487 TÅRN	

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUD PÅ EIENDOM

Øversjødalsveien 1450, 2540 Øversjødalen Gnr 80 bnr 3, gnr 65 bnr 31, gnr 66 bnr 32, gnr 76 bnr 4, gnr 77 bnr 16 i Tolga kommune Oppdragsnr: 1335		
Selger: Per Ragnar Nygård dødsbo	Mobil: 95 33 00 07	E-post: lars@momentumadvokat.no

Undertegnede 1:	Fnr:
Undertegnede 2:	Fnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Telefon:	E-post:

Undertegnede gir herved bindende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr: _____ **i bokstaver kr:** _____
+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

Budfrist: _____

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtakelsesdato: _____

Finansiering:

Bank:	Kontaktperson	Telefon
Kr:	Egenkapital: kr	Totalt: kr

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

Sted/dato

Budgiver 1 (signatur)

Budgiver 2 (signatur)

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 4 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 8 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 12 600**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Må fylles ut og leveres signert til megler senest på kontraktsmøtet.

(Kryss av) Ja takk, jeg/vi ønsker å tegne HELP Boligkjøperforsikring.

Meglerkontor:

Kjøpers navn:

Meglers navn:

E-post:

Oppdragsnr:

Telefon:

Sted/dato:

Signatur boligkjøper(e) _____

MOMENTUM

ADVOKAT

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING