



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Forenklet tilstandsvurdering

Soknedalsveien 549



▣ Befaringsopplysninger

Sted..... Soknedalsveien 549

Befaringsdato..... 05.11. 2024

Til stede..... Andre Nilsen, Nylander Partners

Just R Dragsten og Jan Arve Ræder, Takst-forum Trøndelag AS

▣ Rapportens mandat / forutsetninger

Undertegnede er engasjert for å foreta en enkel tilstandsvurdering av Soknedalsveien 549.

▣ Byggemåte bolig

Boligen er oppført i to etasjer over kjeller pluss loft. Grunnmur oppført i teglstein. Konstruksjon over grunnmur i tegl, tilbygget del er i tre utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform tekket med skiferstein. Vinduer med to-lags glass.

▣ Tilstand bolig

Boligen framstår med svært høy slitasjegrad med godt synlige skader i flere konstruksjoner blant annet takkonstruksjon, pipe og utvendig teglsteins fasade. Tillbygget del i trekonstruksjon har store råteskader. Ved en visuell besiktigelse i kjeller registreres fritt vann.

Boligen er ikke kontrollert innvendig pga manglende tilgang.

Boligen har et oppdemmet vedlikehold- og oppgraderingsbehov. Flere oppgraderinger og tiltak anbefales som strakstiltak som følger av direkte svikt og skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble foretatt åpninger på befaringdagen og omfanget av skader er ikke vurdert. For full visshet om tilstand og omfang må åpninger og ytterligere undersøkelser foretas. Skjulte følgeskader er påregnelig.

▣ Areal bolig

Boligen har et areal i 1.etasje på ca 78 m², 2.etasje på ca 78 m² og kjeller på ca 78m². Arealene er å betrakte som ca areal da boligen var avlåst på befaringdagen og arealmålingene er foretatt utvendig. Det er ikke foretatt arealmåling på loft.

Trondheim, 12.11. 2024

Med vennlig hilsen

Takst-Forum Trøndelag as

Just Roar Dragsten

Takstmann Norsk Takst / Byggmester



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Forenklet tilstandsvurdering

Soknedalsveien 551



05.11.2024

▣ Befaringsopplysninger

Sted..... Soknedalsveien 551

Befaringsdato..... 05.11. 2024

Til stede..... Andre Nilsen, Nylander Partners

Just R Dragsten og Jan Arve Ræder, Takst-forum Trøndelag AS

▣ Rapportens mandat / forutsetninger

Undertegnede er engasjert for å foreta en enkel tilstandsvurdering av Soknedalsveien 551 med tilleggsbygginger.

▣ Byggemåte bolig

Boligen er oppført i en etasje over kjeller pluss loft. Grunnmur i støpt utførelse. Konstruksjon over kjeller er en trekonstruksjon som er utvendig kledd med eternittplater. Taket har saltaksform tekket med papp.

▣ Byggemåte uthus

Uthuset er oppført i to etasjer. Grunnmur i støpt utførelse. Konstruksjon over grunnmur er en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform tekket med eternittplater.

▣ Tilstand bolig

Boligen bærer preg av alder og slitasje, med et oppdemmet vedlikehold- og oppgraderingsbehov. Flere oppgraderinger og tiltak anbefales som strakstiltak som følger av direkte svikt og skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble foretatt åpninger på befaringdagen og omfanget av skader er ikke vurdert. For full visshet om tilstand og omfang må åpninger og ytterligere undersøkelser foretas. Skjulte følgeskader er påregnelig. Ved en visuell besiktigelse i kjeller registreres fritt vann.

▣ Tilstand uthus.

Uthuset framstår med noe begynnende råteskader i kledning, utover råteskader har kledningen høy slitasjegrad. Det er ikke foretatt en innvendig befaring av bygget, da bygget var avlåst.

▣ Areal bolig

Boligen har et areal i 1.etasje på 42 m² og et loft med gulvareal på 43 m². Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Det ble ikke foretatt arealmåling i kjeller pga manglende tilkomst.

▣ Areal uthus

Uthuset har ei grunnflate på 36 m² og en andre etasje på 36 m².

Trondheim, 20.11. 2024

Med vennlig hilsen

Takst-Forum Trøndelag as

Just Roar Dragsten

Takstmann Norsk Takst / Byggmester

DAGBOKFØRT

- 88
27 JUN 88 02734SØRSKRIVEREN I
GAULDALFESTEKONTRAKT

Mellom Jens N. Fossum, nedenfor kalt Fossum, og fru Hanna Fossum, nedenfor kalt fru Fossum, er inngått slik kontrakt:

1. Fossum bortbygges til fru Fossum en parsell av sin eiendom Fossum gnr. 82 bnr. 1 i Midtre Gauldal. Parsellen er ca. 7050 kvm. stor og grenser:
I øst 73 meter til gamle riksveg 50, i nord 73 meter til Arnt P. Hages eiendom, i vest 73 meter til hovedbruket og syd 70 meter til hovedbruket.
2. Festetiden er fastsatt til 25 - tjuefem - år. Festeretten er overførbar til hvem som helst av fru Fossums barn.
3. Festeavgiften er fastsatt til kr. 150.00 - kronerettthundreogfemti - pr. år regnet fra 1.1.1969. Avgiften betales for ett år om gangen hver ca. 1. juli.
For å motvirke følgene av kronens verdi bestemmes at tomteleien indeksreguleres slik:
Hvis levekostnadsindeksen stiger eller faller med minst 15 - femten - procent i de første 10 år, og likedan etter de neste 10 år, blir tomteleien å forandre prosentvis etter dens prosentvise fall eller stigning på de tidsrom som her er nemnt.
4. I tilfelle det blir aktuelt med gjerde rundt parsellen, blir dette å bekoste av fru Fossum.
5. Kontrakten er uoppsigelig fra Fossums side hvis leien betales, men fru Fossum kan oppsi den med ett års varsel når hun måtte ønske det.

Kontrakten er utstedt i ett eksemplar hver til partene.

Soknedal, den 5. august 1969.

Som eier:

Jens N. Fossum

Som leier:

Hanna Fossum

Vi bekrefter at Jens N. Fossum og Hanna Fossum har underskrevet denne kontrakt i vårt nærvar, og at begge er over 21 år.

A. Solund

A. Solund

FORNYELSE AVFESTEKONTRAKT

Mellom Jens N. Fossum og Kjellrun Holte, som er datter av tidligere tomtefester Hanna Fossum, er inngått slik kontrakt:

1. Fossum bortbygsler til fru Kjellrun Holte en parsell av sin eiendom Fossum, gnr. 82 bnr. 1 i Midtre Gauldal. Parsellen er den samme som i den tidligere kontrakt av 5. august 1969, ca. 1.050 m² stor og grenser: Utgangspunktet er sydvestre hjørne av tidl. A.P.Hages eiendom, og derfra 73 m syd langs gamle riksveg 50, derfra 10 m øst, derfra 73 m nord til førnevnte Hages eiendom sydøstre hjørne, og derfra 13 m vest til Hages eiendoms sydv. hjørne, som er utgangspunktet.
2. Festetiden er fastsatt til 25 - tjuefem - år. Festeretten er overførbar til hvem som helst av fru Holtes barn.
3. Festeavgiften er fastsatt til kr. 150,- - kronerett hundreogfemti - pr. år regnet fra 1.1.1969. Avgiften betales for ett år om gangen hver ca. 1. juli. For å motvirke følgene av kronens verdi bestemmes at tomteleien indeksreguleres slik: Hvis levekostnadsindeksen stiger eller faller med minst 15 - femten prosent i de første 10 år, og likedan etter de neste 10 år, blir tomteleien å forandre prosentvis etter dens prosentvise fall eller stigning på de tidsrom som her er nevnt
4. I tilfelle det blir aktuelt med gjerde rundt parsellen, blir dette å bekoste av fru Holte.
5. Kontrakten er uoppsigelig fra Fossums side hvis leien betales, men fru Holte kan oppsi den med ett års varsel når hun måtte ønske det.

Kontrakten er utstedt i ett eksemplar hver til partene.

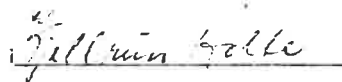
Soknedal den 18. juni 1988

Som eier:



Jens N. Fossum

Som leier:



Kjellrun Holte

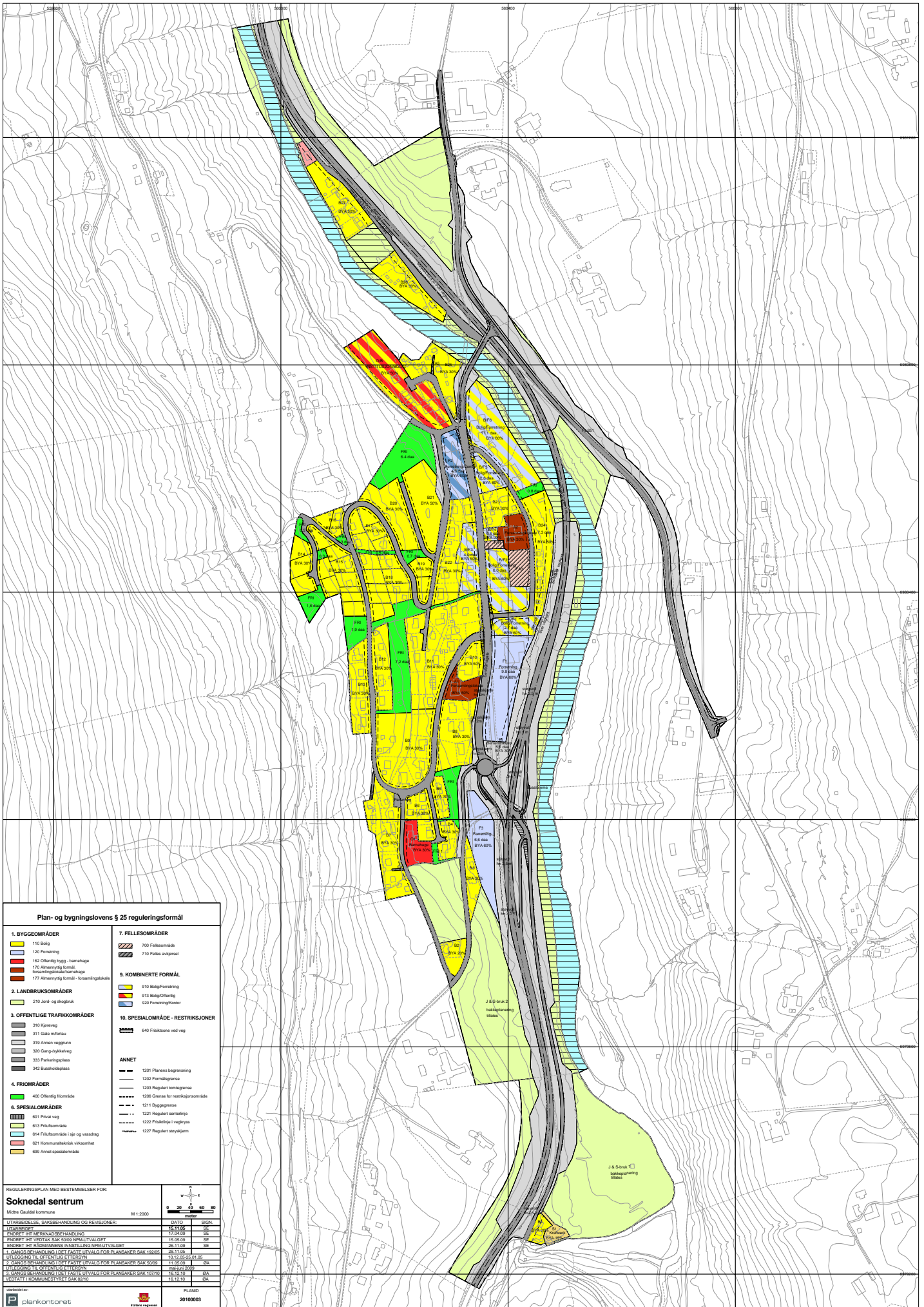
Vi bekrefter at Jens N. Fossum og Kjellrun Holte har underskrevet denne kontrakt i vårt nærvær, og at begge er over 18 år.



Arnfinn Aakerli



Guri Sand



Plan- og bygningslovens § 25 reguleringsformål

- | | |
|---|--|
| <p>1. BYGGESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> 110 Bygg 130 Forretning 162 Offentlig bygg - barnehage 170 Allmenntilgj. formål, forretningskarakteristiske 177 Allmenntilgj. formål - forsamlingshus <p>2. LANDBRUKSOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> 210 Jord- og skogbruk <p>3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> 310 Kjøring 311 Gate inntiltau 319 Annen veggrunn 330 Gang-trykkelveg 333 Parkeringsplass 342 Busstolteplass <p>4. FRIOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> 400 Offentlig friområde <p>6. SPESIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> 611 Privat veg 613 Flåttområde 614 Flåttområde i sjø og vassdrag 621 Kommunalteknisk virksomhet 699 Annet spesialområde | <p>7. FELLESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> 700 Fellesområde 710 Felles anlegg <p>9. KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> 910 Bygg/forretning 913 Bygg/forretning 920 Forretning/kontor <p>10. SPESIALOMRÅDE - RESTRIKSJONER</p> <ul style="list-style-type: none"> 640 Friskiltone ved veg <p>ANNET</p> <ul style="list-style-type: none"> 1201 Planens begrensning 1202 Formålsgrensning 1203 Reguleringsbegrensning 1206 Gjensidig restriksjonsområde 1211 Byggegrensning 1221 Reguleringsgrense 1222 Fiskestrøpe i veggrunn 1227 Reguleringsstørrelse |
|---|--|

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Soknedal sentrum
 Major: Osvold kommune M 1:2000

UTARBEDT I: SAKSBEHANDLING OG REVISJONER	DATO	GRUNN
UTARBEDT I: 15.11.09	15.11.09	SE
INNDRETT I: 17.04.09	17.04.09	SE
INNDRETT I: 20.11.09	20.11.09	SE
INNDRETT I: 29.05.09	29.05.09	GA
INNDRETT I: 10.12.09	10.12.09	GA
INNDRETT I: 11.08.09	11.08.09	GA
INNDRETT I: 16.12.10	16.12.10	GA

plankontoret
 2010003



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 1	Fnr: 7	Snr: 0
	Adresse: Soknedalsveien 549, 7288 SOKNEDAL, med flere			
Hj.haver/Fester:	HUGAAS EIENDOM AS, Moøya 40, 7290 STØREN, med flere			



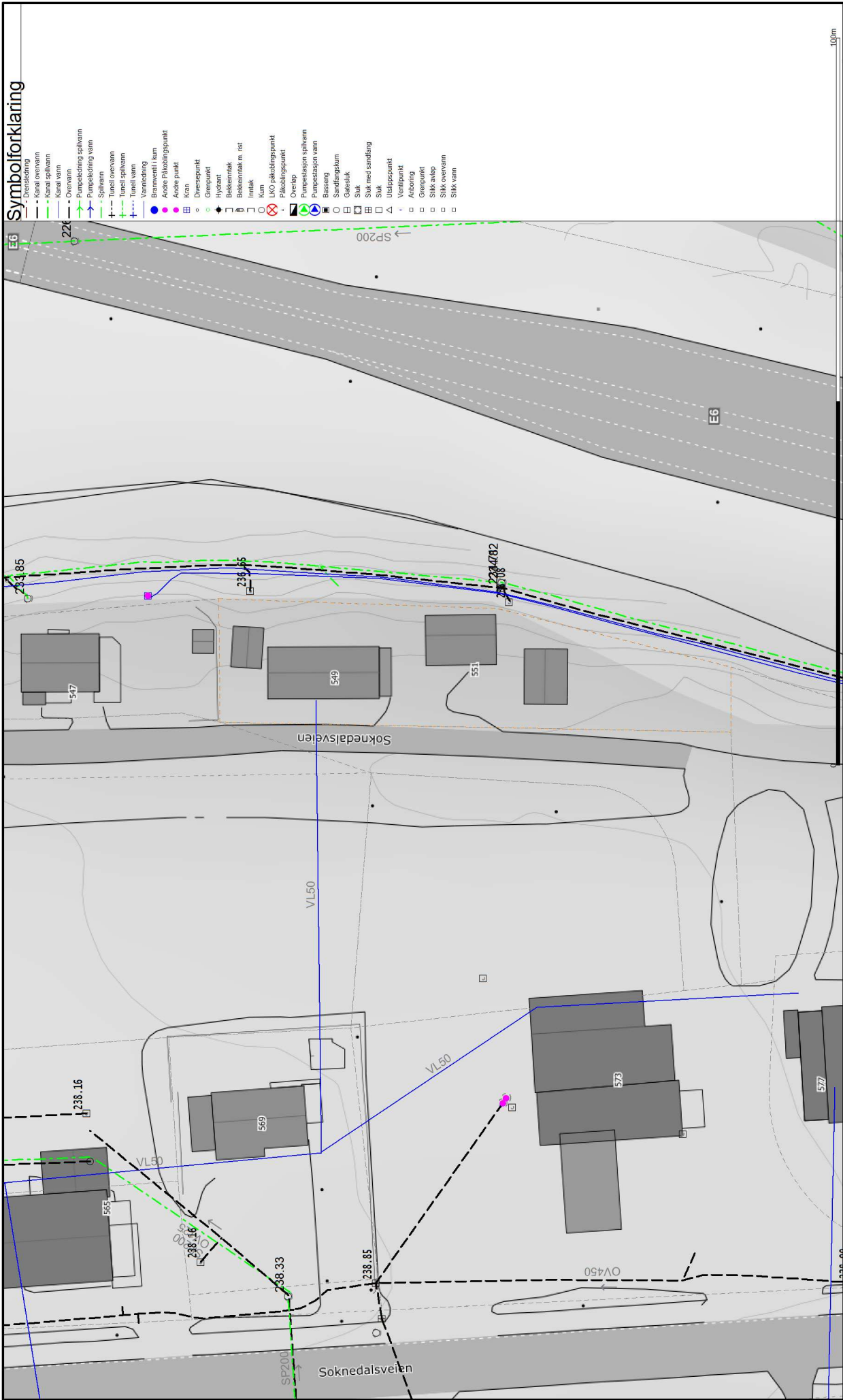
**MIDTRE
GAULDAL
KOMMUNE**

Dato: 7/3-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

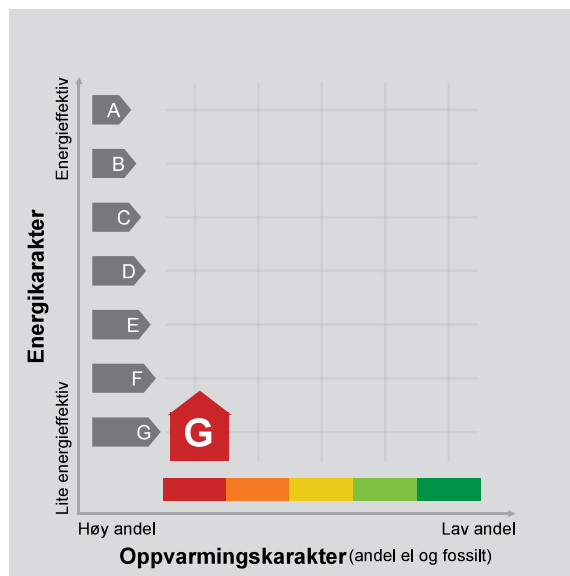


	Midtre Gauldal kommune Eiendom og kommunalteknikk Soknedalsveien 549	
	Dato: 2025.02.24 Sign: EEF	Soknedal Ledingsnett
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.		

ENERGIATTEST



Adresse	Soknedalsveien 551
Postnummer	7288
Sted	SOKNEDAL
Kommunenavn	Midtre Gauldal
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	7
Bygningsnummer	184393573
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95101
Dato	20.03.2025



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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

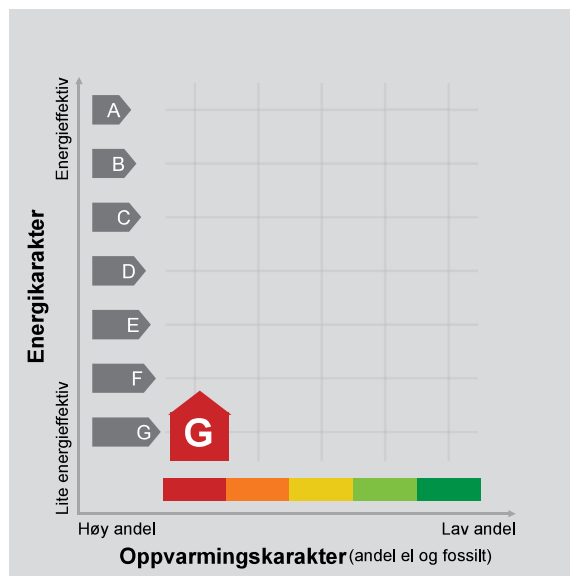
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Adresse	Soknedalsveien 549
Postnummer	7288
Sted	SOKNEDAL
Kommunenavn	Midtre Gauldal
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	7
Bygningsnummer	184393565
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95103
Dato	20.03.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Redusér innnetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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 1900
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 234
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

