Storrustvegen 155

Landkreditt

Innhold

05
Velkommen til Storrustvegen 155

06
Nøkkelinformasjon

08
Eiendommen

035
Plantegninger

053
Tekniske dokumenter



Velkommen til

Storrustvegen 155



Storrustvegen 155

Prisantydning	14 000 000
Omkostninger	351 090
Totalpris	14 351 090

Boligtype	Landbrukseiendom
Eieform	Eier
Tomteareal	2 397 000 m²
Byggeår	1917





Kontakt våre meglere

Landkreditt Eiendom Innlandet



Jan Endre Strandbakken

Salgsleder I Eiendomsmegler

904 00 707

jan.strandbakken@landkreditt.no



Ole Kristian Fauchald Taralrud

Avdelingsleder/Eiendomsmegler/Siviløkonom

959 05 770

ole.taralrud@landkreditt.no

Landkreditt

Eiendommen


































































DeLaval
14:45
Forberede
Slipp inn ku
Identifiser
Vask spener
720 g/min
0.7/3.8kg
660 g/min
0.5/3.4kg
780 g/min
0.8/4.9kg
Melking
Sett på kopper
Hold slanger
Skyll spenekoppe
Frigjøre
Melkedestinasjon
Tank
Informasjon
Melketillatelse
Total melkemen...
1.9/12.1kg
988
46 kPa
MS1



















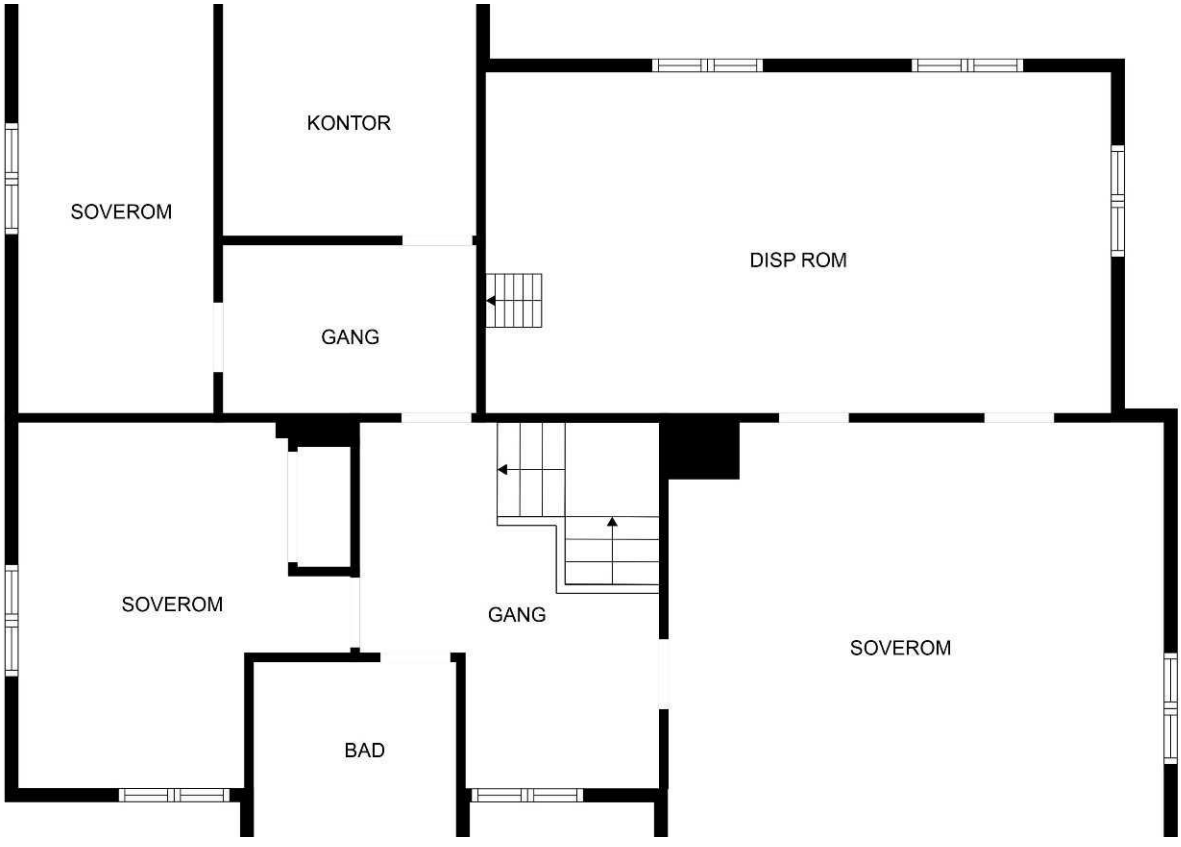


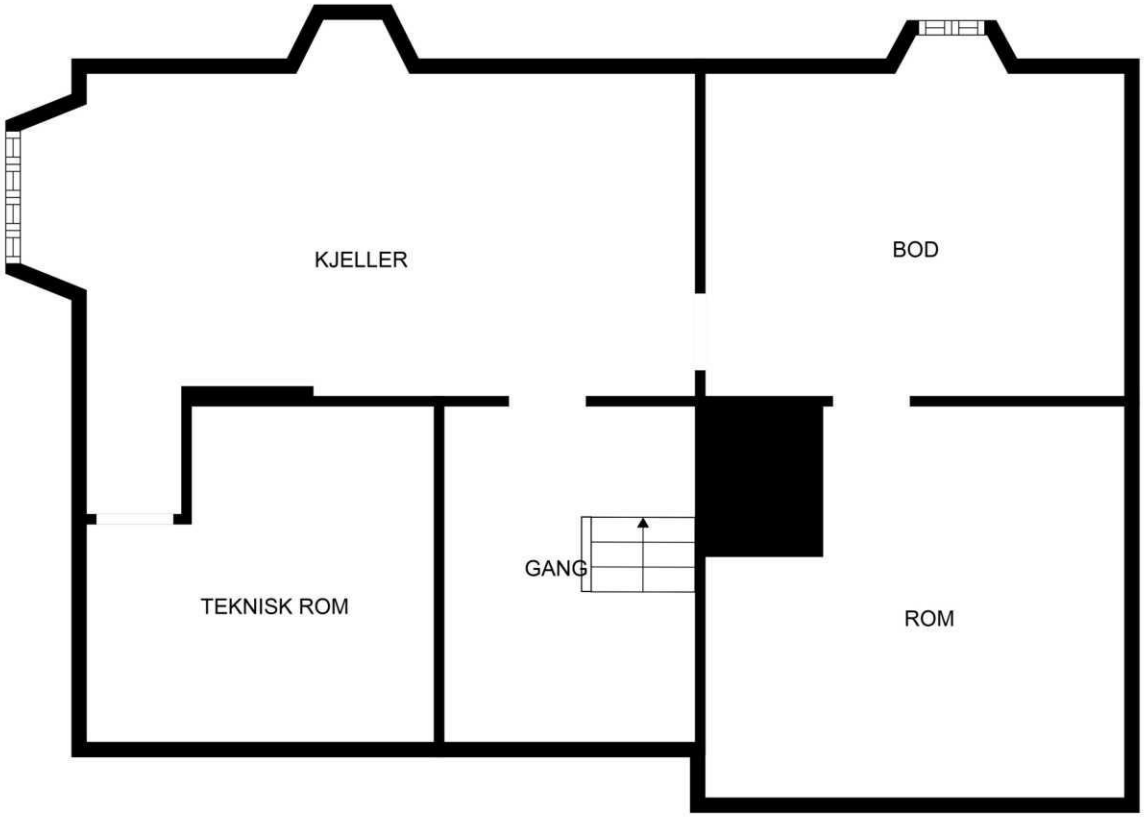




Plantegninger


STUE
STUE
KJØKKEN
BOD
VASKEROM
ENTRÉ
HOVEDSOVEROM
ENTRÉ
SPISESTUE
VERANDA
BAD
WC
VERANDA


KONTOR
SOVEROM
DISP ROM
GANG
SOVEROM
GANG
SOVEROM
BAD


KJELLER
BOD
GANG
TEKNISK ROM
ROM



Om boligen

Arealer
Eiendommen er bebygd med et omfattende bygningsmiljø bestående av bolighus, driftsbygninger, lagerbygninger og seterbebyggelse.

- Våningshus: 436 m² BTA
- Kjeller: 108 m²
- etasje: 147 m²
- etasje: 141 m²
- Loft: 40 m²

- Kårbolig: 85 m² BTA

- Driftsbygning: 690 m² BTA
- Gjødselkjeller i tillegg (ikke oppmålt)

- Trøskerlåve: 175 m² BTA

- Bygg med flisfyringsanlegg, verksted og lager: 258 m² BTA
- etasje: 215 m²
- Underetasje: 43 m²

- Stabbur: 86 m² BTA
- etasje: 43 m²
- Loft: 43 m²

- Eldhus i stein:
- 20 m² BTA

- Eldhus/bakstrom:
- 63 m² BTA
- etasje: 43 m²
- etasje: 20 m²

- Seterhytte (oppført 2015):
- 85 m² BTA

- Eldre seterhytte: 82 m² BTA

Samlet utgjør de oppmålte bygningene på eiendommen om lag 1 980 m² bruttoareal (BTA), i tillegg til gjødselkjeller under driftsbygningen som ikke er oppmålt. Bygningsmassen gir et svært godt ressursgrunnlag for både boligformål, landbruksdrift, lagring, verkstedvirksomhet og fritidsbruk.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse
Ulheim er en innholdsrik og velholdt landbrukseiendom med et tradisjonsrikt gårdstun, omfattende jord- og skogarealer samt seterbebyggelse i fjellet. Eiendommen fremstår som en komplett gårdsenhet med gode ressurser for landbruksdrift, utleie, rekreasjon og videre utvikling.
Tunet består av våningshus, kårbolig, driftsbygning med melkeproduksjon, stabbur, eldhus, flisfyringsanlegg og flere historiske bygninger som bidrar til eiendommens særpreg og kulturhistoriske karakter. I tillegg følger seter med to hytter og uthus beliggende i attraktivt fjellterreng.
Våningshuset er et romslig og tradisjonelt gårdshus som er restaurert og modernisert over tid. Boligen har en funksjonell planløsning med flere stuer, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og flere soverom. Tilbygg med vindfang som har vask og klesheng. Innvendig preges boligen av tømmervegger, trepanel og detaljer som understreker gårdens historiske karakter.
Kårboligen gir muligheter for generasjonsbolig, utleie eller bolig for ansatte. Driftsbygningen er tilpasset moderne husdyrhold med løsdrift, melkerobot og tilhørende fasiliteter, og utgjør en sentral del av gårdsdriften.
Eiendommen omfatter ca. 207 daa fulldyrket jord, ca. 85 daa innmarksbeite og betydelige skogressurser med varierende bonitet. Jordbruksarealene er fordelt på flere skifter og benyttes til gras- og fôrproduksjon.
Gården har en melkekvote på 173 000 liter.
(Nåværende eier leier i tillegg 82 000 liter kvote. Det leies også 35-40 daa. dyrket mark) Selger kan ikke garantere for videre leie.
Skogressursene gir et godt grunnlag for fremtidig avvirkning og langsiktig verdiskaping.
Setra gir eiendommen en ekstra dimensjon med gode muligheter for fritidsbruk, jakt, fiske og naturopplevelser. Området byr på flotte turmuligheter både sommer og vinter, med nærhet til fjellterreng og tradisjonelle friluftsaktiviteter.
Samlet fremstår Ulheim som en sjelden mulighet til å overta en komplett landbrukseiendom med betydelige ressurser, godt opparbeidet tun, solide driftsbygninger og attraktive utmarks- og seterområder.

Både hovedhus og kårbolig er nymalt, etter at bildene av gården ble tatt.

Beliggenhet
Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til langs Storrustvegen på østsiden av Gudbrandsdalslågen, mellom Otta og Dombås. Fra eiendommen er det ca. 20 km til Otta sentrum og ca. 23 km til Dombås, som gir tilgang til daglige servicetilbud, handel, skoler og offentlig kommunikasjon.
Gårdstunet ligger i et åpent jord- og skogbrukslandskap med vid utsikt mot omkringliggende fjellområder. Eiendommen består av betydelige arealer med dyrket mark, beite og produktiv skog, og har gode muligheter for både landbruksdrift, jakt- og friluftsliv.

Tunområdet er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og asfaltert gårdsplass. Eiendommen har adkomst via privat vei, og er tilknyttet privat vannforsyning og privat avløpsanlegg.
På eiendommen finnes et tradisjonelt gårdstun med våningshus, kårbolig og driftsbygninger, samt seter med hytter og uthus i fjellet. Området byr på gode muligheter for rekreasjon året rundt, med nærhet til fjellterreng, turstier, jakt- og fiskeområder samt et variert naturmiljø.

Innhold
Våningshus (oppført ca. 1890)
Våningshuset er oppført over kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft.
• Kjeller: teknisk rom, lagerrom og øvrige kjellerarealer.
• 1. etasje: entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, bad, toalettrom og vaskerom.
• 2. etasje: gang, flere soverom, bad og oppholdsrom.
• Loft: lagringsarealer og disponible rom.
•

Boligen er betydelig modernisert og restaurert gjennom årene, samtidig som flere opprinnelige detaljer er bevart.

Kårbolig (oppført ca. 1950)
Kårboligen inneholder:
• Entré/gang
• Kjøkken
• Stue
• Bad
• Vaskerom
• Soverom

Boligen egner seg godt til generasjonsbolig eller utleie.

Driftsbygning (oppført 1968. Modernisert 1980, 1992 og 1996)
Moderne driftsbygning tilrettelagt for melkeproduksjon og husdyrhold.
Inneholder blant annet:
• Løsdriftsfjøs
• Melkerobot
• Melkerom
• Fôringsarealer
• Lagerrom
• Tekniske rom
• Gjødselkjeller

To store silokummer på 8 x 6 meter hver seg.

Trøskerlåve (oppført ca. 1748)
Bygningen benyttes hovedsakelig til:
• Maskinlagring
• Redskapslager
• Lager for landbruksutstyr og materiell

Bygg med flisfyringsanlegg, verksted og lager (oppført ca. 2011)
Inneholder:
• Flisfyringsanlegg
• Fyrrom
• Verksted
• Lagerarealer
• Tekniske installasjoner

Stabbur (oppført ca. 1850)
Tradisjonelt stabbur over to plan med lagringsarealer i både hovedetasje og loft.

Eldhus i stein (oppført ca. 1850)
Tradisjonelt eldhus som i dag benyttes til lagring og andre gårdsrelaterte formål.

Eldhus/Bakstrom (oppført ca. 1850)
Eldre bygning som tidligere har vært benyttet som bakstehus og eldhus.
Inneholder:
• Lagerrom
• Oppbevaringsarealer
• Tradisjonelle gårdsfunksjoner

Seterhytte (oppført 2015)
Moderne hytte med:
• Stue
• Kjøkkenløsning
• Soverom
• Bad
• Bod og oppbevaringsarealer
•

Eldre seterhytte (oppført ca. 1950)
Tradisjonell seterhytte med:
• Oppholdsrom
• Kjøkkenløsning
• Soveplasser
• Lagerarealer

Samlet består eiendommen av en variert bygningsmasse fra ulike tidsperioder, hvor både historiske gårdsbygninger og moderne driftsbygninger inngår. Dette gir gode muligheter for videre landbruksdrift, generasjonsbosetting, utleie og fritidsbruk.

Standard
Eiendommen har gjennomgående god standard sett i forhold til alder, bruk og bygningsmasse. Både våningshuset og flere av driftsbygningene er modernisert og vedlikeholdt over tid, samtidig som gårdens opprinnelige karakter og historiske særpreg er godt ivaretatt.

Våningshuset fremstår som en romslig og innholdsrik bolig med en kombinasjon av eldre bygningsdetaljer

og nyere oppgraderinger. Boligen har blant annet modernisert kjøkken, våtrom og tekniske installasjoner, samtidig som tømmervegger, trepanel og tradisjonelle materialvalg bidrar til et autentisk gårdspreg.

Kårboligen holder normal standard for bygningstype og alder, og er godt egnet til generasjonsbolig eller utleieformål.

Driftsbygningen er av moderne dato og holder god standard tilpasset dagens landbruksdrift. Bygningen er innredet med løsdriftsfjøs, melkerobot og tekniske løsninger som legger til rette for rasjonell og effektiv drift.

Verksted-, lager- og fyringsbygget fremstår funksjonelt med flisfyringsanlegg, verkstedfasiliteter og gode lagerarealer.
Øvrige driftsbygninger som trøskerlåve, stabbur, eldhus og bakstrom har varierende standard ut fra alder og bruksområde, men fremstår som naturlige og verdifulle elementer i det tradisjonelle gårdsmiljøet.

Seterbebyggelsen består av både en nyere hytte og en eldre seterhytte. Den nyere hytta holder god standard for fritidsbruk, mens den eldre seterhytta har enklere standard i tråd med bygningens alder og opprinnelige funksjon.

Samlet sett fremstår eiendommen som en godt vedlikeholdt landbrukseiendom med en variert bygningsmasse, hvor moderniserte boliger og driftsbygninger kombineres med historiske bygninger som gir eiendommen særpreg og identitet.

Overflater
Våningshuset har overflater som i stor grad gjenspeiler bygningens alder og karakter, kombinert med oppgraderinger utført gjennom flere perioder. Innvendig består gulvene hovedsakelig av tregulv, parkett, laminat og belegg. Veggene er utført med tømmer, trepanel, malt panel, tapet og malte plateflater. Himlingene består i hovedsak av malte himlinger, panel og himlingsplater.
På kjøkken og våtrom er det benyttet overflater tilpasset rommenes funksjon, med gulvbelegg, fliser og malte overflater. Badene har overflater av varierende alder som reflekterer tidspunkt for modernisering og oppgradering.

Kårboligen har hovedsakelig overflater bestående av belegg og laminat på gulv, malte veggflater, panel og himlingsplater. Innvendige overflater fremstår som funksjonelle og tilpasset normal boligbruk.

Driftsbygningen har robuste og vedlikeholdsvennlige overflater tilpasset landbruksdrift. Gulv består hovedsakelig av betong, mens vegger og himlinger er utført i betong, tre, stål og andre materialer beregnet for landbruksformål.

Verksted-, lager- og fyringsbygninger har i hovedsak støpte betonggulv samt vegg- og himlingsflater av tre, stålplater og andre driftsmessige materialer med fokus på funksjonalitet og slitestyrke.

Stabbur, eldhus og øvrige eldre uthus har tradisjonelle overflater med synlig tømmer, trepanel og tregulv, som understreker bygningenes historiske karakter og opprinnelige utførelse.

Seterhyttene har overflater tilpasset fritidsbruk. Den nyere hytta har moderne materialvalg med panelte vegger og himlinger samt tregulv, mens den eldre seterhytta har enklere og mer tradisjonelle overflater i treverk og panel.

Samlet sett består bygningsmassen av en kombinasjon av tradisjonelle og moderne overflater, hvor materialvalgene i stor grad er tilpasset bygningenes alder, funksjon og bruksområde.

Oppussing
Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom en årrekke. Særlig våningshuset har vært gjenstand for omfattende restaurerings- og moderniseringsarbeider, hvor det er lagt vekt på å bevare bygningens opprinnelige karakter samtidig som komfort og funksjonalitet er forbedret.
Gjennom årene er det blant annet foretatt oppgraderinger av kjøkken, bad, overflater og tekniske installasjoner. Flere rom er modernisert med nye materialer og innredninger tilpasset dagens krav til boligstandard. Det er også utført arbeider knyttet til vinduer, dører, isolasjon og generell innvendig oppgradering.

Kårboligen har blitt vedlikeholdt og oppgradert etter behov, og fremstår med en standard som er tilpasset bygningens alder og bruk.

Driftsapparatet på eiendommen er betydelig utviklet de senere årene gjennom oppføring av moderne driftsbygning med løsdriftsfjøs og melkerobot. I tillegg er det etablert flisfyringsanlegg og tilhørende tekniske løsninger som bidrar til en effektiv og framtidsrettet gårdsdrift.

Seterbebyggelsen er videreutviklet ved oppføring av ny seterhytte i 2015, som holder en moderne standard for fritidsbruk og opphold på setra.

Kjøper må påregne løpende vedlikehold og oppgraderinger som normalt følger av alder og bruk på en eiendom med omfattende og variert bygningsmasse. Flere av de eldre bygningene har kulturhistorisk verdi og preg, og vedlikehold bør derfor

sees i sammenheng med bevaring av eiendommens særegne gårdsmiljø og karakter.

Adkomst
Fra E6 ved Dovreskogen er det kort kjøreavstand til eiendommen via lokale veger. Området har gode kommunikasjoner nordover mot Dombås og sørover mot Otta og Gudbrandsdalen for øvrig. Dette gir enkel tilgang til handel, servicetilbud, offentlig kommunikasjon og regionale arbeidsmarkeder.

Eiendommen har adkomst via privat veg med tilknytning til det offentlige vegnettet. Adkomsten fremstår som funksjonell og godt tilrettelagt for både personbiltrafikk, landbruksmaskiner og transport knyttet til gårdsdriften.
Tunområdet har opparbeidet intern adkomst med gårdsplass og gode manøvreringsmuligheter mellom bolighus, driftsbygninger og øvrige bygninger på eiendommen. Adkomsten gir enkel tilgang til jordbruksarealer, skogteiger og øvrige deler av eiendommen.
Det er helårs adkomst frem til gårdstunet.
Seterområdet er tilgjengelig via seterveg, med adkomst som varierer etter vær- og føreforhold gjennom året.
Kjøper overtar rettigheter og forpliktelser knyttet til eksisterende adkomstforhold, herunder bruk og vedlikehold av private veger i samsvar med etablerte ordninger og eventuelle avtaler.

Parkering
Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter på eget tun og på tilhørende gårdsarealer. Det er opparbeidede gruslagte og asfalterte arealer ved bolighusene og driftsbygningene, som gir god plass til parkering for både beboere, besøkende og næringsrelatert virksomhet.
Det er god kapasitet for oppstilling av personbiler, traktorer, landbruksmaskiner, tilhengere og annet driftsutstyr. De romslige tunarealene gir en praktisk og funksjonell adkomst mellom boliger, driftsbygninger og lagerarealer.
Ved seterbebyggelsen er det mulighet for parkering på tilknyttede arealer i forbindelse med bruk av setra og utmarksområdene.
Samlet vurderes parkeringsforholdene som meget gode, med rikelig plass til både privat bruk og den daglige driften av eiendommen.

Diverse
Eiendommen fremstår som en sjelden og komplett landbrukseiendom med en variert bygningsmasse, betydelige jord- og skogressurser samt attraktive utmarks- og seterområder. Kombinasjonen av bolig, næringsgrunnlag og fritidsverdier gir gode muligheter for både tradisjonell landbruksdrift og annen ressursutnyttelse.

Det følger jakt- og friluftsmuligheter knyttet til eiendommens utmarksarealer. Området byr på gode muligheter for naturopplevelser året rundt, med tilgang til fjellterreng, turmuligheter og rekreasjon i naturskjønne omgivelser.
Eiendommen har eget gårdstun med flere bygninger fra ulike tidsperioder, hvor historiske bygninger og moderne driftsløsninger sammen skaper et helhetlig og særpreget gårdsmiljø. Flere av bygningene har betydelig kulturhistorisk verdi og bidrar til eiendommens identitet og karakter.
Kjøper overtar rettigheter og forpliktelser knyttet til eiendommen, herunder eventuelle veirettigheter, bruksretter, avtaler, konsesjonsmessige forhold og offentlige bestemmelser som gjelder for landbrukseiendommer.
Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med eiendommens samlede ressursgrunnlag, herunder jord-, skog- og utmarksressurser, samt de muligheter og forpliktelser som følger med eierskap til en større landbrukseiendom.
Eiendommen selges slik den fremstår ved visning, med den bygningsmasse, innredning og de installasjoner som følger av salgsoppgaven og avtalen mellom partene. Samlet representerer eiendommen et solid ressursgrunnlag og en sjelden anledning til å overta en tradisjonsrik landbrukseiendom med stor utviklings- og bruksverdi.

Selgers egenerklæringsskjema
Selgers egenerklæringsskjema ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i innholdet i egenerklæringen.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Det er en feil i tilstandsrapport på side 13 ang. våtrom. Dette er et inngangsparti og ikke noe vaskerom.

Konkrete TG3-punkter (store eller alvorlige avvik)

Vaskerom (1. etasje)
- Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til normal bruk.
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt og utførelse.
- Det må påregnes total rehabilitering av rommet.
- Risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
-

Bad (1. etasje)
- Rommet er ikke bygget eller vurdert som et våtrom etter dagens krav.
- Betydelig risiko ved vannlekkasjer og fuktbelastning.
- Total rehabilitering må påregnes dersom rommet skal benyttes som ordinært bad.
-

Bad (2. etasje)
- Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav.

• Manglende dokumentasjon på oppbygging og tettesjikt.
• Totalrenovering med oppgradering av sluk, tettesjikt og røropplegg må påregnes.
•

Toalettrom (1. etasje)
• Mangler tilfredsstillende ventilasjon/avtrekk.
• Risiko for dårlig inneklima og fuktbelastning.
• Tiltak anbefales for å etablere tilfredsstillende ventilasjon.
Konkrete TG2-punkter (vesentlige avvik)

Taktekking
• Skifertaket har nådd eller nærmer seg forventet levetid.
• Taktekking, sløyfer, lekter og tilhørende komponenter vurderes som modne for framtidige tiltak.

Takkonstruksjon / loft
• Registrert fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon.
• Tørt på befaringsdagen, men forholdet bør følges opp.

Yttervegger / kledning
• Mangelfull lufting nederst på kledningen.
• Manglende musesperre/gnagersikring.
• Mindre sprekker og normale aldersrelaterte forhold.

Vinduer
• Eldre vinduer med høyere varmetap enn dagens standard.
• Flere vinduer har oppnådd forventet levetid.

Gulvoverflater
• Slitasje og bruksspor.
• Flere overflater nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Etasjeskillere
• Målt høydeforskjell over 30 mm.
• Skjevheter som i stor grad vurderes som alderstypiske.

Innvendige dører
• Monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Justering eller utskifting må påregnes.

Skadedyr
• Registrert muselort. (eier informerer om at dette kun er i rom som ikke er i bruk)
• Spor etter gnagere med skadepotensial på konstruksjoner.

Kjøkken
• Mangler lekkasjestopper/lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin.
• Mangler komfyrvakt.

Innvendige vannledninger
• Påvist ufagmessig utførelse enkelte steder.
• Bør undersøkes nærmere av rørlegger.

Innvendige avløpsrør
• Påvist ufagmessig utførelse enkelte steder.
• Bør undersøkes nærmere av rørlegger.

Ventilasjon
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklima og energieffektivitet.

Rom under terreng (kjeller)
• Eldre kjeller med forventet fuktvandring og fuktopptrekk.
• Drenering er ikke kjent oppgradert siden byggeår.

Fuktsikring og drenering
• Eldre eller ukjent drenering/fuktsikring.
• Usikker framtidig funksjon.

Grunnmur og fundamenter
• Høy alder og nær forventet levetid.
• Ingen akutte skader registrert.

Terrengforhold
• Mangelfullt fall fra grunnmur enkelte steder.
• Risiko for vannansamlinger mot bygningen.

TG IU (ikke undersøkt)
• Krypkjeller/blindkjeller: Ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Septiktank: Type og tilstand ukjent.
• Vaskerom, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking og kontroll kunne ikke gjennomføres.
•

Dette er punktene som fremkommer som TG2, TG3 og TG IU i tilstandsrapporten for våningshuset.

Tilstandsgrader (TG2, TG3 og TG IU)

Tilstandsrapporten avdekker flere forhold som er naturlige å forvente på en landbrukseiendom med en omfattende og variert bygningsmasse av ulik alder. Flere av bygningene er godt vedlikeholdt og oppgradert over tid, men det er registrert enkelte bygningsdeler med behov for nærmere undersøkelser, vedlikehold eller utbedringer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
Det er registrert enkelte bygningsdeler med TG3, som indikerer at forholdene har vesentlige avvik eller betydelig slitasje, og at utbedring eller utskifting bør påregnes. Dette gjelder hovedsakelig eldre konstruksjoner og bygningsdeler hvor alder, værpåvirkning og normal bruk har medført redusert teknisk tilstand.
Kjøper må derfor påregne investeringer knyttet til

vedlikehold og oppgradering av enkelte eldre bygningsdeler.

TG2 - Vesentlige avvik
Det er registrert flere forhold med TG2, som innebærer vesentlige avvik fra dagens standard eller forventet tilstand. De fleste av disse forholdene er knyttet til normal aldring og slitasje på eldre bygningsdeler. Dette omfatter blant annet:
• Eldre taktekkinger og takdetaljer.
• Kledning, vinduer og utvendige overflater med vedlikeholdsbehov.
• Enkelte våtrom med alderstegn og begrenset dokumentasjon.
• Eldre konstruksjoner med behov for løpende vedlikehold.
• Enkelte tekniske installasjoner som er av eldre dato.
• Deler av kjeller- og grunnkonstruksjoner hvor det er registrert slitasje eller fuktpåvirkning.

TG2-forholdene vurderes i hovedsak som forventede ut fra bygningenes alder og bruk.

TG IU - Tilstandsgrad ikke undersøkt
Det er registrert enkelte forhold med TG IU (ikke undersøkt). Dette gjelder bygningsdeler eller konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, eller hvor tilstrekkelig dokumentasjon ikke foreligger.
Eksempler kan være:
• Skjulte konstruksjoner.
• Bygningsdeler bak innredninger eller faste bygningsmessige installasjoner.
• Konstruksjoner som krever inngrep for nærmere kontroll.
• Tekniske installasjoner hvor dokumentasjon ikke er tilgjengelig.

For disse forholdene må kjøper være oppmerksom på at faktisk tilstand kan avvike fra det som er synlig ved befaring.

Oppsummering
Tilstandsrapporten viser at eiendommen generelt fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonell, men at deler av den eldre bygningsmassen naturlig har oppnådd en alder som medfører vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. For den moderne driftsbygningen er tilstanden gjennomgående god, mens de eldste bygningene må vurderes med forventning om løpende vedlikehold og fremtidige investeringer. Kjøper anbefales å gjøre seg godt kjent med tilstandsrapportens detaljerte beskrivelser og konsekvensvurderinger før kjøp.

Byggemåte
Driftsbygning med flisfyringsanlegg, verksted og lagerrom er arkitekttegnet av Torbjørn Fjellstad. Som har tegnet det meste av flotte bygg i Lom sentrum.

Våningshuset er opprinnelig oppført som en tradisjonell tømmerkonstruksjon på natursteinsmur og støpte grunnmurskonstruksjoner. Bygningen er oppført over kjeller, to hovedetasjer og loft. Ytterveggene består hovedsakelig av tømmer og trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Taket har saltaksform med tekking av skifer.
Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjoner, og bygningen har tradisjonelle konstruksjonsløsninger som er vanlige for byggetiden. Vinduene består av en kombinasjon av eldre og nyere vinduer fra ulike moderniseringsperioder. Innvendige vegger består i hovedsak av tømmer, trepanel, bindingsverk og platekledde konstruksjoner.
Kårboligen er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner på grunnmur av betong og/eller murverk. Ytterveggene er kledd med trekledning, og bygningen har saltak med utvendig tekking.
Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og har vært vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene.
Driftsbygningen er oppført i moderne konstruksjoner med betongfundamenter og betonggulv, kombinert med bærekonstruksjoner i tre og stål. Bygningen er tilrettelagt for moderne husdyrhold med løsdriftsfjøs, melkerobot og tilhørende driftsfunksjoner. Tak og vegger er utført med materialer tilpasset landbruksdrift og krav til funksjonalitet og holdbarhet.
Trøskerlåven er oppført med bærekonstruksjoner av tre på fundamenter av betong. Bygningen har kledning av tre og taktekking tilpasset formålet som lager- og maskinbygg.
Bygningen med flisfyringsanlegg, verksted og lager er oppført med støpte betongkonstruksjoner, betonggulv samt vegg- og takkonstruksjoner av tre og stål. Bygningen er konstruert for tekniske installasjoner, lager- og verkstedbruk.
Stabbur, eldhus og bakstrom er eldre bygninger oppført etter tradisjonelle håndverkstradisjoner. Disse består hovedsakelig av tømmer- og trekonstruksjoner med naturstein, mur og treverk som sentrale byggematerialer.
Seterhytta fra 2015 er oppført i moderne trekonstruksjoner på støpt plate eller fundament, med isolerte vegger, moderne takløsninger og materialvalg tilpasset fritidsbruk i fjellområder. Den eldre seterhytta er oppført med tradisjonell trekonstruksjon og enklere byggemetoder i tråd med opprinnelig bruk som seterbygning.
Samlet består eiendommen av en kombinasjon av historiske bygninger med tradisjonell tømmer- og trekonstruksjon samt moderne landbruksbygninger oppført etter dagens krav til drift, funksjonalitet og bæreevne. Dette gir en variert og karakterfull bygningsmasse med både kulturhistoriske kvaliteter og moderne driftsmessige løsninger.

Tomt
Eiendommen består av et samlet areal på om lag 2

950 dekar og omfatter gårdstun, dyrket mark, beitearealer, produktiv skog og utmarksområder.
Tomten og arealressursene fremstår som svært innholdsrike og gir et solid grunnlag for både landbruksdrift, skogbruk og friluftsformål.
Tunområdet er opparbeidet med gårdsplass, plenarealer, beplantning og interne adkomstveger mellom bolighus, driftsbygninger og øvrige bygninger.
Terrenget rundt tunet er i hovedsak svakt skrånende og godt tilrettelagt for daglig drift og ferdsel.
Jordbruksarealene består av fulldyrket jord og innmarksbeite fordelt på flere skifter. Arealene har naturlig tilknytning til gårdstunet og benyttes til gras- og fôrproduksjon. Arronderingen gir gode driftsmessige forhold for moderne landbruk.
Skogarealene utgjør en betydelig del av eiendommen og består av produktiv barskog med varierende bonitet og alderssammensetning. Skogen representerer både løpende ressursverdier og langsiktige utviklingsmuligheter gjennom aktiv forvaltning og fremtidig avvirkning.
Utmarksområdene omfatter fjellterreng, beiteområder, seterområder og naturarealer som gir gode muligheter for jakt, friluftsliv og rekreasjon.
Eiendommen har et variert landskap med både åpne jordbruksområder og store sammenhengende skog- og utmarksarealer.
Tomten og arealressursene fremstår samlet som et attraktivt og helhetlig ressursgrunnlag, hvor kombinasjonen av jord, skog, utmark og seter bidrar til å gi eiendommen betydelige landbruks- og rekreasjonsverdier.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for samtlige bygninger på eiendommen. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger oppført før dagens regelverk og dokumentasjonskrav trådte i kraft.
Våningshuset, stabbur, eldhus og flere av de øvrige eldre bygningene er oppført i en periode hvor det som hovedregel ikke ble utstedt ferdigattester slik man kjenner ordningen i dag. For disse bygningene vil manglende ferdigattest normalt ikke være et avvik i seg selv.
For nyere bygninger og tiltak, herunder driftsbygning, seterhytte og eventuelle senere om- eller påbygginger, bør kjøper gjøre egne undersøkelser overfor kommunen dersom dokumentasjon på ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetillatelser er av betydning for kjøpet.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og avklare eventuelle spørsmål knyttet til godkjenninger, bruksendringer eller senere påbygginger direkte med kommunen før overtakelse.

Adgang til utleie
Eiendommen har gode muligheter for utleie gjennom flere av bygningene på eiendommen.
Kårboligen fremstår som spesielt godt egnet til utleieformål, enten som langtidsutleie, pendlerbolig eller bolig for ansatte tilknyttet gårdsdriften.

Kjøper er selv ansvarlig for å undersøke hvilke offentlige krav som gjelder for utleievirksomhet, herunder krav til bruksendring, brannsikkerhet, rømningsveier, tekniske installasjoner og eventuelle kommunale godkjenninger.

Oppvarming / energiforbruk
Eiendommen har et variert og funksjonelt oppvarmingssystem tilpasset både boligene og den øvrige bygningsmassen. Oppvarmingen skjer gjennom en kombinasjon av bioenergi, vedfyring og elektrisitet.
Et sentralt element i oppvarmingsløsningen er gårdens flisfyringsanlegg, som bidrar til energieffektiv oppvarming av deler av bygningsmassen. Anlegget utnytter lokale skogressurser og representerer en kostnadseffektiv og miljøvennlig energikilde for eiendommen.
Våningshuset har i tillegg tradisjonelle oppvarmingskilder i form av vedfyring samt elektrisk oppvarming. Dette gir fleksibilitet i energibruken og mulighet for å tilpasse oppvarmingskostnadene etter behov og energipriser.
Kårboligen oppvarmes hovedsakelig ved elektrisitet og eventuelle ildsteder der dette er installert.
Oppvarmingsløsningen er tilpasset normal boligbruk.
Driftsbygningene har oppvarmings- og ventilasjonsløsninger tilpasset landbruksdriften, med tekniske installasjoner som ivaretar krav til dyrehold, produksjon og arbeidsmiljø. Energiforbruket vil naturlig variere ut fra omfanget av driften.
Energiforbruket på eiendommen vil være avhengig av bruksintensitet, antall personer i boligene, driftsomfang i landbruket og valg av oppvarmingskilder. På en eiendom av denne størrelsen må det generelt påregnes et høyere energiforbruk enn for en ordinær boligeiendom, samtidig som flisfyringsanlegget og tilgangen på egne skogressurser gir gode muligheter for energibesparende drift.
Samlet sett har eiendommen et fleksibelt oppvarmingssystem med flere energikilder, noe som bidrar til driftssikkerhet og gir eier mulighet til å utnytte egne ressurser til oppvarmingsformål.

Andre utgifter
Kjøper må påregne de løpende kostnadene som normalt følger med eierskap til en større landbrukseiendom.
Aktuelle utgifter omfatter blant annet:
• Kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og eventuelle feie- og tilsynsgebyrer.
• Strømforbruk til boliger, driftsbygninger og tekniske installasjoner.

• Oppvarmingskostnader knyttet til elektrisitet, ved eller drift av flisfyringsanlegg.
• Forsikring av bolighus, driftsbygninger, maskiner og øvrige bygninger.
• Vedlikehold av bygninger, tekniske installasjoner, private veger og gårdstun.
• Vedlikehold og drift av vann- og avløpsanlegg.
• Kostnader knyttet til skogsbilveger, seterveger og øvrig infrastruktur på eiendommen.
• Eiendomsskatt dersom dette utskrives i kommunen.
• Kostnader knyttet til landbruksdrift, herunder maskiner, redskaper, drivstoff, gjødsel, såvarer og øvrige driftsmidler.
• Eventuelle kostnader knyttet til jakt-, beite- og utmarksforvaltning.
For eiendommer av denne størrelsen vil de løpende utgiftene variere betydelig ut fra driftsomfang, vedlikeholdsnivå, energibruk og eierens utnyttelse av ressursene på eiendommen.
Kjøper oppfordres til å innhente opplysninger om faktiske driftskostnader, energiforbruk, kommunale avgifter og forsikringsutgifter som del av sin egen vurdering av eiendommen.

Tekniske installasjoner og VVS
Eiendommen er utstyrt med tekniske installasjoner som er tilpasset både boligformål og landbruksdrift. Installasjonene er etablert og oppgradert gjennom ulike tidsperioder, og standarden varierer naturlig mellom de eldre og nyere bygningene.
Vannforsyning
Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Vanninstallasjonene forsyner boliger, driftsbygninger og øvrige bygninger etter behov. Kjøper må påregne normalt vedlikehold og ettersyn av vannforsyningsanlegget og tilhørende komponenter.
Avløp
Eiendommen har privat avløpsløsning. Avløpsanlegget betjener bolighusene og øvrige bygninger som er tilknyttet sanitæranlegg. Ved eierskifte anbefales det at kjøper gjør seg kjent med anleggets kapasitet, tilstand og eventuelle fremtidige krav fra offentlige myndigheter.
Vann- og avløpsrør
Våningshuset har vann- og avløpsinstallasjoner av ulik alder. Deler av røropplegget er modernisert gjennom tidligere oppgraderinger, mens enkelte komponenter er av eldre dato. Normal utskifting og vedlikehold må påregnes i takt med alder og slitasje. Kårboligen har egne vann- og avløpsinstallasjoner tilpasset bygningens bruk.
Elektrisk anlegg
Boligene er tilknyttet strømforsyning med sikringsskap og elektriske installasjoner tilpasset normal boligbruk. Det elektriske anlegget er oppgradert i ulike etapper. Kjøper anbefales å gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon og foreta en faglig vurdering av anleggenes tilstand ved behov.
Driftsbygningene har egne elektriske installasjoner dimensjonert for landbruksdrift, tekniske hjelpemidler, melkerobot, ventilasjon, belysning og øvrig produksjonsutstyr.
Ventilasjon
Våningshuset har i hovedsak naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Kårboligen har tilsvarende ventilasjonsprinsipp tilpasset bygningens alder og utforming.
Driftsbygningen er utstyrt med ventilasjonsløsninger tilpasset husdyrhold og landbruksdrift, med fokus på luftutskifting og et godt driftsmiljø.
Oppvarmingsanlegg
Eiendommen har flere oppvarmingskilder:
• Flisfyringsanlegg tilknyttet gårdsdriften.
• Vedfyring gjennom ildsteder der dette er installert.
• Elektrisk oppvarming i boligene.
• Vannbårne eller tekniske oppvarmingsløsninger knyttet til driftsbygningene der dette er etablert.
Flisfyringsanlegget representerer en energieffektiv løsning og gir mulighet for utnyttelse av eiendommens egne skogressurser.
Landbrukstekniske installasjoner
Den moderne driftsbygningen er utstyrt med tekniske løsninger tilpasset melkeproduksjon og husdyrhold, herunder:
• Melkerobot.
• Melkerom.
• Fôringssystemer.
• Ventilasjonsanlegg.
• Gjødselhåndteringssystem.
• Teknisk utstyr tilpasset moderne gårdsdrift.
Oppsummering
Eiendommen har et omfattende teknisk anlegg tilpasset både bolig- og landbruksformål. De nyere driftsbygningene holder gjennomgående god teknisk standard, mens enkelte installasjoner i de eldre bygningene må vurderes ut fra alder og forventet vedlikeholdsbehov. Samlet fremstår de tekniske installasjonene som funksjonelle og godt tilpasset eiendommens bruk og drift.

Det har vært el-tilsyn med godkjenning for ca. 1,5 år siden.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 14 000 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

350 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

13 650,00,- (Boligkjøperforsikring enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, rekkehus med eget gnr./bnr)

---

14 364 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Hyttetomter
Det medfølger 3 stk hyttetomter (Gnr. 65 bnr. 18, Gnr. 65 bnr. 11 og Gnr. 65, bnr. 16). Verdien på disse, er ikke tatt med i taksten.
En fjerde hyttetomt (gnr. 65 bnr. 12) vurderes også å gis med, hvis selger får fradelt den nye hytta som er beskrevet i salgsoppgaven og taksten. I motsatt fall følger ikke den fjerde hyttetomta med i handelen.

Fradeling av hytte.
Hytta som står beskrevet i taksten og salgsoppgaven og som i taksten er verdsatt til kr. 1 250 000,- følger ikke med i handelen.
Selger skal beholde denne enten ved at den fradeles eiendommen eller at selger og selgers barn skal ha livsvarig bruksrett til hytta.
Verdien på hytta er derfor trekt i fra i prisantydningen som er satt i salgsoppgaven.
Det er sendt inn søknad om fradeling av hytta til kommunen, dette gjøres av selgers advokat.
Hvis fradelingen ikke er i orden ved overtagelse av gården, plikter ny eier av gården å signere på alle dokumenter som har med fra delingen å gjøre. Hvis det skulle vise seg at fradelingen ikke lar seg gjennomføre, skal det tinglyses en livsvarig bruksrett til hytta for selger og selgers barn. Kontakt megler for mer info.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ca. kr. 20 000,- pr år. Beløpet vil variere i forhold til bruken av eiendommen.

Overføring av justeringsforpliktelser
I løpet av de siste 10 årene er det foretatt enkeltinvesteringer på bygningsmassen hvor mva-fradraget utgjør mer enn kr. 100 000,-.

Fradragsføringen for merverdiavgift fra investeringsåret nedskaleres over en 10-års periode, og det gjenstår fortsatt noe av denne perioden. Det forutsettes at kjøper som en del av handelen, registrerer seg i merverdiregistrert med samme næringskode som selger og trer inn i selgers merverdiforpliktelser, samt at den aktuelle bygningsmassen fortsatt benyttes til avgiftspliktig virksomhet.

Sammen kjøpekontrakt skal selger og kjøper signere "Avtale om overføring av justeringsforpliktelser".

Formuesverdi
Formuesverdi gården: kr. 1 200 000,-
Formuesverdi på hver av hyttetomtene: kr. 100 000,-

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret.

Kjøper må påregne å tegne og opprettholde forsikring på eiendommens bygninger, anlegg og eventuelle driftsrelaterte verdier fra overtakelsesdagen. For en landbrukseiendom av denne størrelsen er det normalt aktuelt med en kombinasjon av boligforsikring, landbruksforsikring og forsikring av driftsbygninger.
Følgende bygninger vil normalt omfattes av forsikringsbehovet:
• Våningshus
• Kårbolig
• Driftsbygning
• Trøskerlåve
• Verksted-, lager- og fyringsbygg
• Stabbur
• Eldhus og øvrige uthus
• Seterhytter og tilhørende bygninger
I tillegg kan det være aktuelt å forsikre:
• Landbruksmaskiner og redskap
• Husdyr og produksjonstap
• Skogressurser
• Løsøre og inventar
• Ansvar knyttet til landbruksdrift og eierskap
Forsikringspremien vil avhenge av bygningsmasse, gjenoppføringsverdier, bruksområde, teknisk standard, sikkerhetstiltak og valgt dekningsomfang. For eldre bygninger med høy alder og kulturhistorisk preg kan det være aktuelt å innhente særskilt vurdering fra forsikringsselskapet.
Kjøper anbefales å innhente tilbud fra ett eller flere forsikringsselskaper for å få oversikt over forsikringskostnader og forsikringsmessige forhold knyttet til eiendommen før overtakelse.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Eiendommen har vært gjenstand for løpende vedlikehold, modernisering og investeringer over en lang periode. Det er særlig investert betydelige ressurser i utvikling av gårdsdriften gjennom oppføring av moderne driftsbygning, etablering av melkerobot og bygging av flisfyringsanlegg. Disse tiltakene har bidratt til å modernisere driftsapparatet og legge til rette for en effektiv og framtidsrettet landbruksdrift.
Våningshuset er restaurert og oppgradert gjennom flere perioder. Det er gjennomført arbeider knyttet til

kjøkken, våtrom, overflater, vinduer, tekniske installasjoner og generell modernisering av boligen. Samtidig er mye av bygningens opprinnelige karakter og historiske uttrykk bevart.
Kårboligen er vedlikeholdt og oppgradert etter behov, mens seterområdet er videreutviklet gjennom oppføring av nyere seterhytte som holder en moderne standard for fritidsbruk.
På grunnlag av bygningenes alder og tilstandsrapporten må det påregnes enkelte fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, herunder:
• Oppgradering og rehabilitering av eldre våtrom.
• Vedlikehold og gradvis utskifting av eldre vinduer og ytterdører.
• Løpende vedlikehold av utvendig kledning og overflatebehandling.
• Fremtidige tiltak på deler av taktekking og tilhørende beslag.
• Oppfølging av drenering og fuktsikringsløsninger rundt eldre bygningsdeler.
• Vedlikehold av private veger, gårdsplass og utvendige anlegg.
• Løpende vedlikehold av eldre uthus, stabbur, eldhus og øvrige historiske bygninger.
• Normalt service- og vedlikeholdsbehov på tekniske installasjoner, flisfyringsanlegg og driftsutstyr.
For den moderne driftsbygningen vurderes vedlikeholdsbehovet som begrenset utover ordinær service og løpende driftstiltak. De eldste bygningene på eiendommen vil derimot kreve kontinuerlig oppfølging for å bevare både teknisk tilstand og kulturhistoriske kvaliteter.
Samlet fremstår eiendommen som godt vedlikeholdt, men kjøper bør påregne de løpende investeringene som naturlig følger med eierskap til en større landbrukseiendom med omfattende bygningsmasse og flere bygninger av høy alder.

Regulering
Eiendommen er en landbrukseiendom og omfattes i hovedsak av arealer avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-formål). Dette innebærer at arealbruken i stor grad er knyttet til landbruksdrift, skogbruk og annen stedbunden næringsvirksomhet.

Offentlige planer
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel i hovedsak er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF). Formålet skal bidra til å sikre langsiktig forvaltning av jordbruksarealer, skogressurser og utmarksområder, samtidig som områdets natur- og kulturlandskapsverdier ivaretas.
For landbrukseiendommer kan offentlige planer og bestemmelser blant annet regulere:
• Oppføring av ny bebyggelse.
• Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger.
• Bruksendring av bygninger.
• Fradeling av tomter og arealer.
• Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord.
• Tiltak innen skogbruk, utmark og seterområder.
• Etablering av næringsvirksomhet utover tradisjonell landbruksdrift.
Eiendommen omfattes også av generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven, jordloven, skogbruksloven og annet relevant regelverk som gjelder for landbrukseiendommer.
Kjøper bør gjøre seg kjent med gjeldende kommuneplan, eventuelle reguleringsplaner, temaplaner og øvrige offentlige føringer som kan påvirke fremtidig bruk og utvikling av eiendommen. Dette gjelder særlig ved planer om ny bebyggelse, tilleggsnæring, fradeling eller andre tiltak som krever offentlig godkjenning.

Vei, vann og avløp
Vei
Eiendommen har adkomst via privat vei med tilknytning til det offentlige veinettet. Adkomsten fremstår som godt tilrettelagt for både personbiler, landbruksmaskiner, transportkjøretøy og øvrig ferdsel knyttet til gårdsdriften. Internveiene på eiendommen gir god tilgjengelighet mellom gårdstun, driftsbygninger, jordbruksarealer og øvrige deler av eiendommen.
Kjøper overtar eiendommens rettigheter og forpliktelser knyttet til eksisterende adkomstforhold, herunder vedlikeholdsansvar og eventuelle veirettigheter.

Vann
Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Vannforsyningen betjener bolighusene, driftsbygningene og øvrige installasjoner som er knyttet til gårdens drift. Privat vannforsyning medfører at eier selv har ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige oppgraderinger av anlegget.

Avløp
Eiendommen har privat avløpsløsning for bolighus og øvrige bygninger tilknyttet sanitæranlegg. Eier er ansvarlig for drift, vedlikehold og eventuell oppgradering av avløpsanlegget i samsvar med gjeldende krav fra offentlige myndigheter.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med avløpsanleggets kapasitet, tekniske utførelse og eventuelle fremtidige krav til oppgradering eller utskifting.
Samlet vurderes vei-, vann- og avløpsforholdene som funksjonelle og tilpasset eiendommens bruk som landbrukseiendom med bolig-, drifts- og fritidsbebyggelse.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste

servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel
Eiendommen er pålagt bo- og driveplikt i henhold til konsesjons- og jordlovens bestemmelser. Boplikt betyr at kjøperen må bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der selv i minst 5 år. Dersom interessenter har planer om å ikke oppfylle boplikten ved kjøp av eiendommen, anbefales det å forespørre de lokale landbruksmyndigheter i forkant av at bindende bud inngis. Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Størrelsen på konsesjonsgebyr fastsettes av kommunen opp til kr. 5 000,-. Konsesjonsgebyret må betales uavhengig av om konsesjon blir gitt eller ikke. Det tas forbehold om ev. endring av ovennevnte gebyrer. Kjøper plikter ved kontraktsinngåelse å søke konsesjon, samt betale konsesjonsgebyret.Eiendommen er en landbrukseiendom, bebygd og består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. I tillegg har eiendommen et totalareal som overstiger 100 dekar. Eiendommen er derav konsesjonspliktig og underlagt bo- og driveplikt iht. Konsesjonslovens- og Jordlovens bestemmelser.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet og om erververen vil ta fast bopel på eiendommen innen lovens angitte frister for selv å drive den.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Kjøper plikter å søke og bekoste konsesjonssøknader så snart skriftlig aksept på inngitt kjøpstilbud er mottatt fra selger/medhjelper. Forutsetning for selgers konsesjonsrisiko er at søker følger normal saksbehandlingstid og standard søknad iht. eiendommens regulerte bruksformål. Kjøper er forpliktet til å betale konsesjonsgebyret uavhengig av om konsesjon blir gitt.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a.

Hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Konsesjonsnektelse inntreffer når klagefristen for det opprinnelige konsesjonsvedtaket er utløpt uten at vedtaket er påklaget. Dersom vedtaket påklages, og klageinstansen ikke har omgjort vedtaket til fordel for klager innen 6 måneder etter at det påklagede vedtaket ble truffet, er dette å betrakte som konsesjonsnektelse som utløser tilsvarende rett til å frigjøre seg fra avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.
Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter i forvaltningen er uttømt.
I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på

eiendommen er tinglyst (punkt 4.1 annet ledd nr. 5) er det i disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Pantet vil få prioritet etter pant til fordel for kjøpers långiver. Selger skal også utstede og tinglyse urådighetserklæring til fordel for kjøperen, jf. punkt 4.4 tredje ledd.

Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Se for øvrig punkt 4.4 tredje ledd.
Selger skal utstede generalfullmakt til kjøper slik at han kan råde fritt over eiendommen.

Odel
Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten, jf. vedlagte erklæringer. Det er av selgere ikke gitt opplysninger om ytterligere odelsberettigede. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser hvorvidt det finnes ev. øvrige odelsberettigede jf. odelslova.
Det tas derav forbehold om ukjente odelsberettigede. Dersom eiendommen blir tatt på odel, er selgeren forpliktet til å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelstakst (begrenset oppad til garantibeløpet) når dette er endelig fastsatt. Inntil spørsmålet om odelsløsning er avklart skal 20% av kjøpesummen stå på meglers klientkonto og ikke bli utbetalt til selger. Beløpet skal stå som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp, er dette kjøperens fulle og hele økonomiske ansvar, og kan ikke rettes som krav mot selger. Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger samt øvrige utgifter i forbindelse med et ev. krav om odelsløsning, herunder et ev. tap av påløpte utgifter til konsesjonsgebyr, dokumentavgift og tinglysingsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig vedlike fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Odelssøksmål må reises av de odelsberettigede innen 6 mnd fra overdragelse/tinglysing av skjøte. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør landbrukseiendom
For boligbebyggelse på eiendommen legges løsørelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020 som grunnlag. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

I forbindelse med salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del av gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, overdras til ny eier. Det kan være seg privat løsøre som ikke er en del av næringsvirksomheten selger har drevet og det er heller ikke gjenstander som er tilpasset/tilknyttet den faste eiendommen på en slik måte at det er å regne som tilbehør iht. avhendingsloven. Dette kan omfatte hvitevarer, husgeråd og en del antikviteter både som møbler, hageredskaper og enkeltgjenstander.

Ved salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del redskap overdras. Disse redskapene og verktøyet kan ha virket i gårdens næringsvirksomhet. Videre kan det også være aktuelt å avtale overdragelse av eventuell dyrebesetning, kvoter, omløpsmidler, fôrlager mm. I en del gårdssalg har ofte selger utarbeidet en oversikt over hva slags løsøre, redskap mm. som kan tenkes overdratt etter nærmere avtale.

Alle gjenstander vil i så fall overtas i den stand de er. Konferer med eiendomsmegler om hva status for denne gården er.

Ved kjøp av gård hvor den totale kjøpesummen omfatter gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, vil dette spesifiseres i egne kjøpekontrakter. Verdisettingen avtales mellom partene og skal beregnes på antatt normale markedsverdier og evnt. takstverdier. Verdien av gårdens tilbehør er ikke inkludert i prisantydningen.

Vasking og rydding: Eiendommen selges slik den fremstår ved visning. Boligen(e) overtas ryddet og rengjort, øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

Eier informerer om at det kommer til å bli stående igjen en god del hvitevarer, møbler og tv i begge bolighusene.

Maskiner, løsøre, dyr og varelager
Det foreligger takst på maskiner og utstyr til 4,4 mill.
Det er også dyr og varelager til ca. 1 mill.
Total verdi på 5,4 mill.
Eier informerer om at han er villig til å selge alt dette

samlet for 3 mill ved et samlet kjøp sammen med gården.

Overtagelse
Overtagelse av eiendommen skjer etter nærmere avtale mellom kjøper og selger. Det tas sikte på en smidig overtakelsesprosess hvor partene i fellesskap avtaler endelig overtakelsesdato i forbindelse med kontraktsinngåelsen.
Risikoen for eiendommen går over på kjøper ved overtakelsen. Fra samme tidspunkt overtar kjøper ansvar for drift, vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter og øvrige løpende kostnader knyttet til eiendommen.
Eiendommen overtas med de rettigheter og forpliktelser som følger eiendommen på overtakelsestidspunktet, herunder bygninger, faste installasjoner, adkomstrettigheter, veirettigheter, vann- og avløpsanlegg samt øvrige forhold som naturlig hører til eiendommen.
Ved overtakelsen vil det bli gjennomført overtakelsesforretning hvor partene gjennomgår eiendommen og signerer overtakelsesprotokoll. Eventuelle måleravlesninger og praktiske forhold knyttet til overtakelsen avklares i forbindelse med dette.
Kjøper oppfordres til å tegne nødvendige forsikringer med virkning fra overtakelsesdato.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
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 bygningssakyndig 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. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Landkreditt Eiendom Innlandet sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Tilbud om lånefinansiering og forsikringer
Landkreditt Bank kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Landkreditt Forsikring kan gi deg forsikringstilbud på eiendommen du velger å kjøpe. Samler du flere forsikringer hos Landkreditt Forsikring, kan du få inntil 23% rabatt.

Landkreditt Bank og Forsikring er lokalt til stede i store deler av Norge og tar gjerne bank- eller forsikringspraten hjemme hos deg.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Paul Ulheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Adresse:
Ulheim, Storrustvegen 155, 2663 Dovreskogen
Kommune:
Dovre kommune
Matrikkel:
Gnr. 65, bnr. 1 i Dovre kommune

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Meglers vederlag betales av selger.

Ansvarlig megler er:
Jan Endre Strandbakken
Tlf. 90400707
Mail: jan.strandbakken@landkreditt.no
Oppdragstakers forretningsadresse er: Øvre Torvgate 21, 2821 Gjøvik.

Prod. dato: 08.10.2026

Tekniske dokumenter

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 333260011
Adresse: Storrustvegen 155, 2663 Dovreskogen
Betegnelse: Gnr. 65, Bnr. 1 og Gnr. 65, Bnr. 18 og Gnr. 65, Bnr. 11 og Gnr. 65, Bnr. 16,

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Landkreditt Eiendom Innlandet Tlf: 95905770
Ole.Kristian.Fauchald.Taralrud@landkreditt.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Landkreditt

Storrustvegen 155

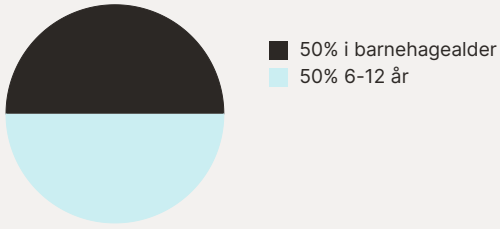
Offentlig transport

Nordre Stuguflotten Linje 144, 235	6 min 0.5 km
Dovre stasjon Linje F6, RE10	9 min 11.8 km

Skoler

Dovre barneskole (1-7 kl.) 156 elever, 16 klasser	22 min 25.1 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	20 min 24.6 km
Handverksskolen - Senter for bygde... 15 elever, 1 klasse	11 min 12.6 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	22 min

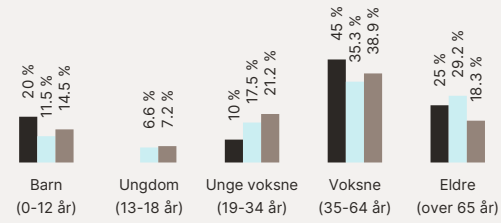
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ryddøl	37	20
Kommune: Dovre	2 498	1 381
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dovre barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 12.8 km
Sel barnehage (1-5 år) 18 barn	13 min 12.9 km
Selsverket barnehage (1-5 år) 17 barn	18 min 21.8 km

Dagligvare

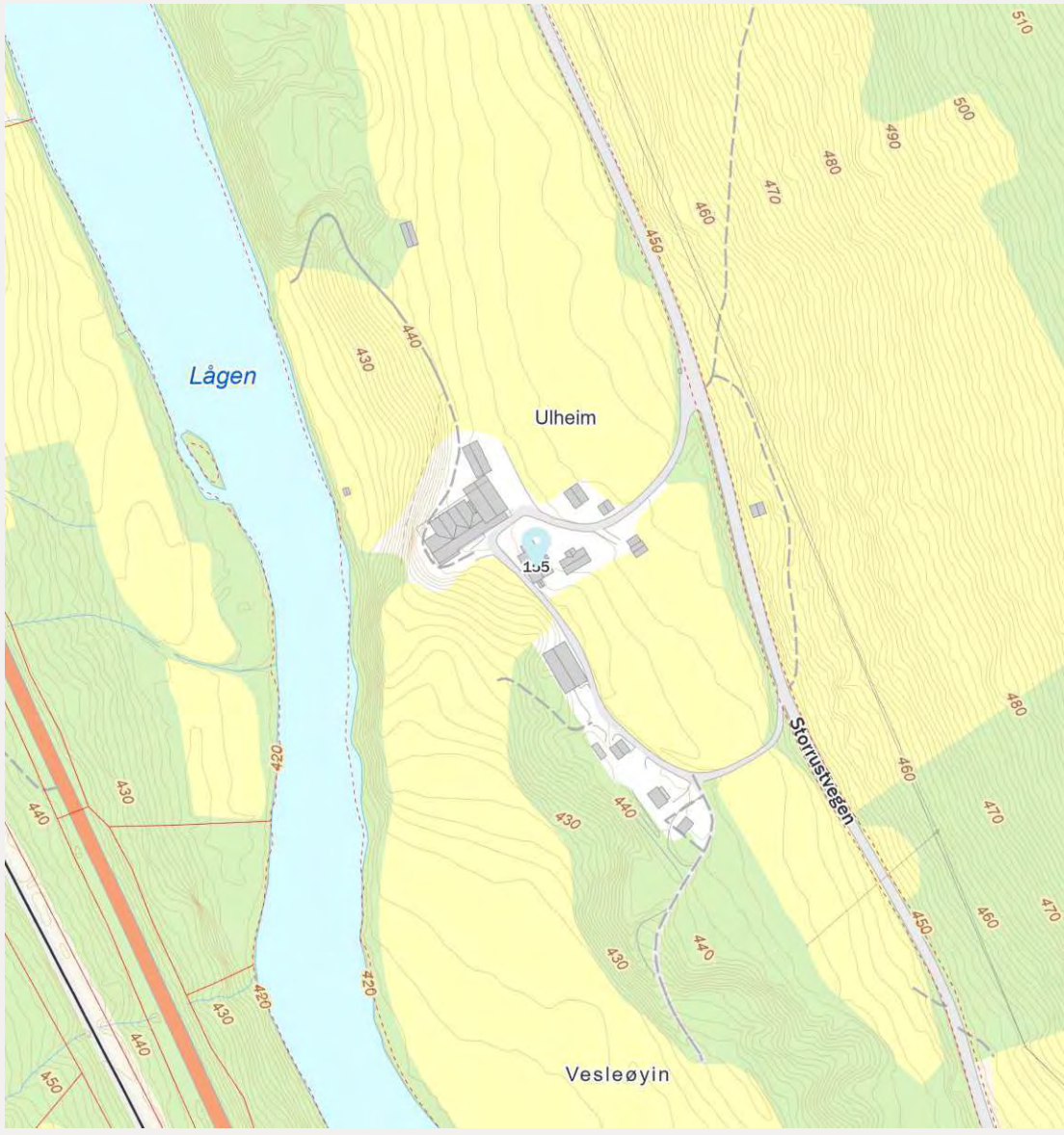
Coop Prix Dovre Post i butikk, PostNord	10 min 12.3 km
Joker Sel Post i butikk, PostNord	12 min 12.9 km

Sport

Haugasand gressbane Fotball	19 min 1.8 km
Skogvang aktivitetssal Aktivitetshall	3 min 3 km
Aktiv Otta	23 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Ulheim

Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN

Gnr 65: Bnr 1
3431 DOVRE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 935 102 650

Dato befaring: 13.08.2026
Utskriftsdato: 15.09.2026
Oppdrag nr: 2025178

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på eiendommen i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på, M-3/2002 og 2017, M-1/2021 og M-2/2021. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Byggeår kan ha avvik, disse er hvis ikke annet opplyst, opplyst av eier/rekvirent ved befaring.

Rapporten inneholder kun enkle bygningsmessige beskrivelser og det er ikke utført tekniske undersøkelser, dvs. at bygninger har feil/mangler som ikke er sagt noe om. Det anbefales utarbeidet en tilstandsrapport for å si noe om bygningers tekniske tilstand. Eier var ikke tilstede selv, kun med representant, men har lest gjennom dokumentet før endelig rapport er genrert.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på ett frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand samt landbruksdirektoratets rundskriv tatt i betraktning.

Markedsverdi: **Kr. 15 000 000**

SKREIA, 15.09.2026



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Paul Ulheim
Takstingeniør:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.08.2026. - Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 - Terje Andersen. Eiers representant.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Ulheim
Eier:	Paul Ulheim
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende langs Storustvegen på østsiden av Lågen mellom Otta (ca 20km) og Dombås (ca 23km).
Bebyggelsen:	På tunet er våningshus, kårbolig, driftsbygning, stabbur, eldhus i stein og tre og uthus med flisfyringsanlegg. Det er seter med to hytter og to uthus. Det er i tillegg smie, lauv-låve og kvernhus på eieindommen.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	Eiendommen ligger i LNFR-området. reguleringsformål er ikke ytterligere undersøkt eller vurdert.
Borett:	Ingen kjente boretter.
Forkjøpsrett:	Ingen kjente forkjøpsretter.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)
Servitutter:	Takstmannen er ikke gjort kjent med servitutter som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Heftelser:	Takstmannen er ikke gjort kjent med heftelser som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via privat veg, asfaltert. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.
Tilknytning vann	Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales. På seter er anlegg med borehull som forsyner 4 hytter.
Tilknytning avløp	Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
SEFRAK	Det gjøres oppmerksom på at det er bygg som er SEFRAK-registrert på eiendommen. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3431 DOVRE Gnr: 65 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Paul Ulheim
Adresse:	Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	12.08.2026	Arealer opplyst i rapporten er hentet fra Nibio gårdskart.	Innhentet		Ja
Infoland.no/Statens kartverk	12.08.2026		Innhentet		
Rekvirent	13.08.2026	Fremviste og ga opplysninger ved befaring.			

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Norsk takst

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	206,9
Overflatedyrket jord	daa	2,9
Innmarksbeite	daa	84,9
Skog av svært høy bonitet	daa	476,3
Skog av høy bonitet	daa	404,5
Skog av middels bonitet	daa	300,7
Skog av lav bonitet	daa	673,1
Åpen jorddekt fastmark	daa	201,3
Åpen grunnlendt fastmark	daa	11,3
Bebygd, vann, bre	daa	35,6
Sum arealer:	**daa**	**2 397,5**

Kommentar
Arealer er hentet fra NIBIO Gårdskart

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Dyrket mark er fordelt på 8 skifter som er beliggende i nærheten til tunet og en teig beliggende ved seter på ca 950 moh. Jorda er dels steinrik og egner seg godt til dagens bruk som er gras-/ fôrproduksjon. Beiter er beliggende overfor tunet på andre siden av Storrustvegen i en teig. Skogen er beliggende som kantsoner til dyrket mark og videre oppover overfor eiendommen. Det ansees som greit å få ut virke ift. veger og transport. Arealet er stedvis bratt.
Odel	Det er opplyst om at det hviler odel på eiendommen.
Verneplaner	Det er ikke opplyst om, eller kjent om det er verneplaner, fredede/vernede kulturminner på eiendommen. Dette anbefales ytterligere undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1917 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig

Modernisering (i 1975) Restaurert.
Tilbygg (i 2000) Tilbygg vaskerom og gang.
Modernisering (i 2025) Nymalt utvendig.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i god stand og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard. Løpende vedlikehold og evt. standardheving må påregnes.	Kr.	2 000 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	108	Gang m/trapp, uinnredet kjellerom
1. etasje	147	Bad, kjøkken, vaskerom, vindfang, kjølerom, hall m/trapp, stue, spisestue, soverom, wc
2. etasje	141	Bad, gang, uinnredet rom, 4 soverom
Loft	40	Uinnredet loftsrom
Sum bygning:	436	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår. Det er kjeller under bygget. Tilbygg med støpt plate på mark.
Vegger over terreng oppført i laft og kledd med trepanel.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med skiferstein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.
Vinduerr med koblede glass

Overbygde inngangspartier.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre, teppebelegg, laminat og belegg.
Vegger: Trepanel og tømmer.
Himling: Trepanel.

Teknisk:
Sikring skap med automatsikringer plassert i gang i 2. etasje. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent opplagt.
Varmtvannsbereder i kjeller. Røropplegg i kobber/metall og rør i rør, avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

For ytterligere beskrivelse, se tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.

Overflater, generelt - 1. etasje/bad

Gulv: Belegg
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Vegghengt servant og speil over med tilhørende belysning. Dusj på vegg. Det er varme i gulv, ventil på vegg.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje/kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr,, oppvaskmaskin, microbølgeovn og eget kjølerom. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Overflater, generelt - 1. etasje/vaskerom

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: vegghengt utslagsvask. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.

Overflater, generelt - 2. etasje/bad

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert plate med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling.

Kårbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1911 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig

Modernisering (i 1990) Restaurert.
Modernisering (i 2025) Nymalt 2025.

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet alternativ beregning av bygningen. Det er antatt en årlig netto leie på 75 000,- og kapitalisert rente på 8%	Kr.	940 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	85	
Sum bygning:	85	

Kommentar areal

Arealer er utvendig oppmålt på befaringsdagen. Bygget var ikke mulig å besiktige innvendig på befaringsdagen og er derfor begrenset inspisert.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår.
Vegger over terreng oppført laftet.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med torv.
Vinduer og dører med isolerglass.
Overbygget inngangsparti.

Bygget er ikke innvendig inspisert da det var avlåst på befaringsdagen og er derfor kun beskrevet utvendig.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1968 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Driftsbygning

Tilbygg (i 1992) Bygget om til løsdrift
Tilbygg (i 1996) Tilbygg fjøs.
Tilbygg (i 1980) Bygget fôrsentral

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i god stand og er anvendt i drifta på eiendommen. Bygningen er rasjonell og tilfredsstiller krav til blant annet dyrevelferd. Det er opplyst om ei melkekvote på 173 000 liter, denne er medtatt i verdien av bygget. I tillegg er leid 82 000 liter.	Kr.	3 800 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller
1. etasje	690	Melkefjøs med tilhørende rom, forrom
Sum bygning:	690	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.
Arealer i gjødselkjeller er ikke oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Tradisjonell låve oppført på dels støpt og murt fundamentering. Gjødselkjeller under deler av bygningen (fjøsdelen). Vegger over bakken er oppført i bindingskverkskonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak med trekonstruksjoner, tekket med eternittplater.

2 stk plassbygde støpte siloer.

Plassbygde dører.
Melkerobot.

Eldre driftsbygninger i landbruket vil alltid kunne ha avvik i form av skjevheter og råteskader. Det vil være nødvendig med vedlikeholdt og reparasjoner/oppgraderinger. Bygningen er kurant i forhold til dagens moderne landbruk og behov i området.

Trøskerlåve

Bygningsdata



Byggeår: 1745 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er en del av helheten på eiendommen og har historisk verdi. Er anvendelig som lager. Tillagt begrenset verdi i taksten.	Kr.	50 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	175	Lagerrom
Sum bygning:	175	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Trøskerlåve

Bygning, generelt

Bygning oppsatt på antatt drenerende og komprimerte masser med forenklet fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med skifer. Tregulv innvendig.
Plassbygget slagdører.

Flisfyr

Bygningsdata



Byggeår: 1975 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Flisfyr/lager

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er i god stand og er anvendt i drifta på eiendommen. Verdien av flisfyringsanlegget avhenger av pris på energi, strøm og flis.	Kr.	900 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	215	Flislager, verksted, høytørke/redskapsrom
Underetasje	43	Garasjerom
Sum bygning:	258	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Flisfyr
Bygning, generelt
Bygning oppsatt på støpt fundamentering med vegg og tak konstruksjoner i stål- og tradisjonelle trekonstruksjoner. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med metallplater. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Flisfyr i bygget som tjener bolig, kårbolig og driftsbygning. Rom i kjeller med fyrkjel og tekniske installasjoner. Lager for flis og silo. Verkstedrom er isolert. Høytørke med vifte, kaldluft. Veggen er skjøvet litt ut i flislageret, reparert innvendig.

Stabbur

Bygningsdata	
	Byggeår: 1912 Kilde: Opplyst av eier. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Stabbur

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er en del av helheten på eiendommen og har historisk verdi. Tillagt begrenset verdi i taksten.	Kr.	50 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etajse	43	Stabbur
Loft	43	Stabbur
Sum bygning:	86	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur oppsatt på enklere fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med skifer.
Dører i treverk.
Bygningen er uisolert.
Klokketårn.

Eldhus stein

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Gammlet, ukjent byggeår.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager

Modernisering (i 1980) Rastaurert til lekehus.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er en del av helheten på eiendommen og har historisk verdi. Tillagt begrenset verdi i taksten.	Kr.	25 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	20	Bod
Sum bygning:	20	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldhus stein

Bygning, generelt

Eldre steinhus. Murt pipe e med grue. Mønet saltak tekket med torv.
Dels innredet. Enkle vinduer.

Eldhus

Bygningsdata



Byggeår: 1650 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Stabbur

Modernisering (i 1990) Restuarert bakstrom.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er en del av helheten på eiendommen og har historisk verdi. Tillagt begrenset verdi i taksten.	Kr.	50 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	43	Bakstrom, lager
2. etasje	20	Innredet rom
Sum bygning:	63	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldhus

Bygning, generelt

Stabbur oppsatt på enklere fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med skifer.
Dører i treverk.
Bygningen er uisolert.
Det er pipe i bygget, med ildsted i bakstrom.

Hytte

Bygningsdata



Byggeår: 2015 Kilde: Opplyst på befaringsdagen.

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Hyttte

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet alternativ beregning av bygningen. Det er antatt en årlig netto leie på 100 000,- og kapitalisert rente på 8%.	Kr.	1 250 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	85	
Hems		
Sum bygning:	85	

Kommentar areal

Arealer er utvendig oppmålt på befaringsdagen da hytta ikke var mulig å besiktige innvendig. Begrenset inspisert.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte

Bygning, generelt

Hytte oppsatt på støpt/murt grunnmur oppsatt på komprimerte og drenerende masser.
Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, isolert, luftet og kledd med malt trepanel.

Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med stein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Vinduer og dører med isolerglass.
Veranda med utgang fra stue og ved inngang.

Saltdalshyte med høy innvendig standard.

Eldre hytte

Bygningsdata



Byggeår: 1868 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Hytte

Modernisering (i 1923) Restaurert.
Modernisering (i 2020) Tilbygget og noe restaurert.

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet alternativ beregning av bygningen. Det er antatt en årlig netto leie på 75 000,- og kapitalisert rente på 8%	Kr.	940 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	82	
Sum bygning:	82	

Kommentar areal
Arealer er utvendig oppmålt på befaringsdagen da hytta ikke var mulig å besiktige innvendig. Begrenset inspisert.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldre hytte
Bygning, generelt
Hytte oppsatt på støpt/murt grunnmur oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Ringmur med krypekjeller. Vegger over terreng er laftet og oppført i bindingsverkskonstruksjoner, luftet og kledd med malt trepanel. Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med tretak/bord, tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Veranda med utgang fra stue og ved inngang.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er for beregning av dyrket mark benyttet en gjennomsnittlig grunnrente på 330,-/daa kapitalisert med 4% rentefot.	1 700 000
Skog	Det er ikke forevist skogplan, foreligger, men opplyst et årlig balansekvantum på ca 450m³. Det er for beregning av skog benyttet en rotnetto på NOK 300/m³, fratrukket topp, avfall, planting og miljøhensyn.	3 200 000
Havn/beite	Verdi på beite er avhengig av type produksjon. Det er for beiter benyttet et årlig utbytte på 75Femm/daa.	150 000
Sum andre verdikomponenter:		**5 050 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 000 000
	Kårbolig	Kr.	940 000
	Driftsbygning	Kr.	3 800 000
	Trøskerlåve	Kr.	50 000
	Flisfyr	Kr.	900 000
	Stabbur	Kr.	50 000
	Eldhus stein	Kr.	25 000
	Eldhus	Kr.	50 000
	Hytte	Kr.	1 250 000
	Eldre hytte	Kr.	940 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 700 000
	Skog	Kr.	3 200 000
	Havn/beite	Kr.	150 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**15 055 000**

Andre bilder

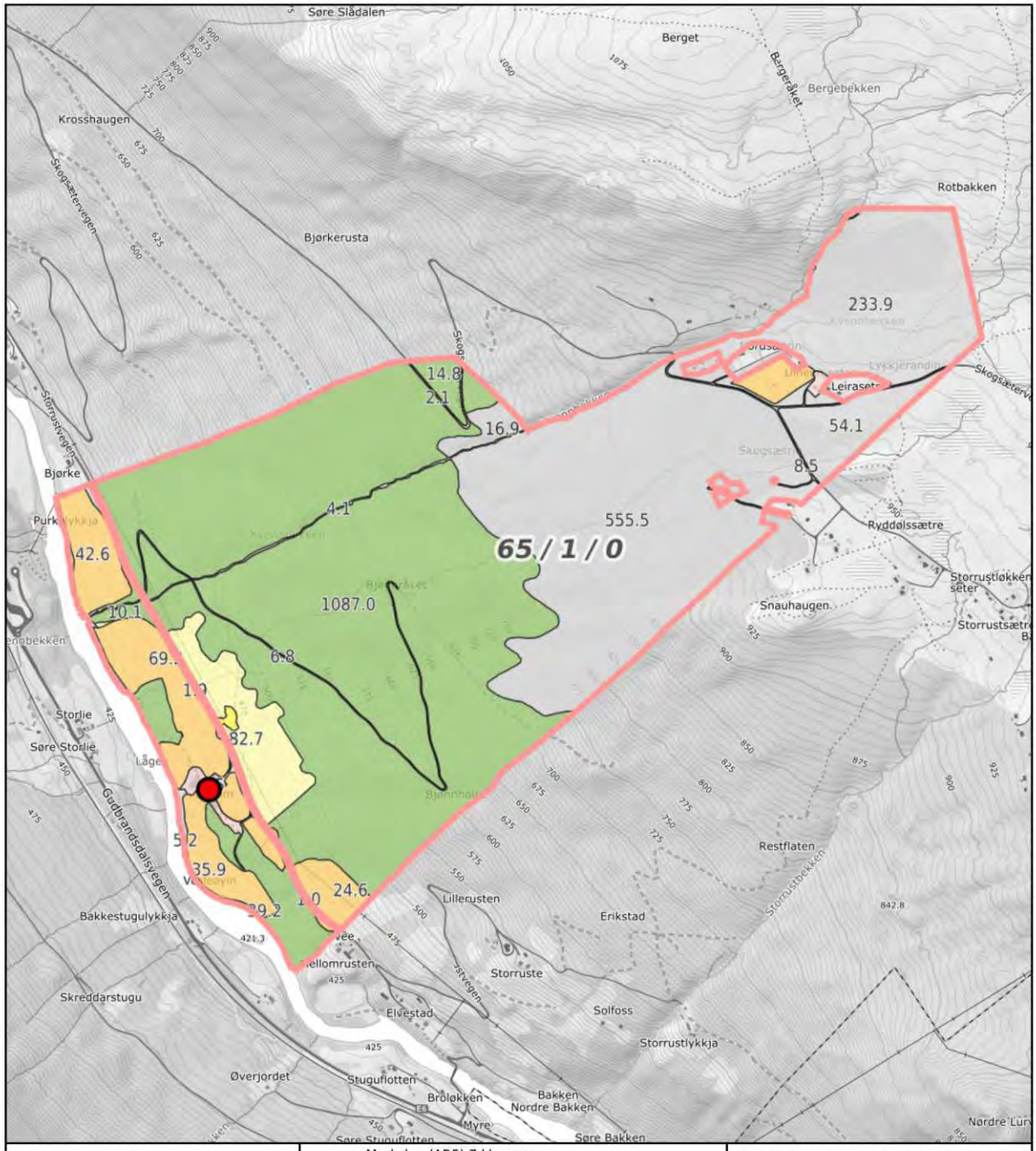
Andre bilder for oppdraget



Seterhus



Seterlåve



0 100 200 300m

Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.08.2026 18:37

Eiendomsdata verifisert: 12.08.2026 18:36

GÅRDSKART 3431-65/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
65/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	206.9	
≡	Overflatedyrka jord	2.4	
≡	Innmarksbeite	84.9	294.2
⁂	Produktiv skog *	1181.5	1181.5
	Annet markslag	885.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	35.6	921.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2397.0	2397.0

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

Våningshus
Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN
DOVRE kommune
gnr. 65, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 393 m² BRA-i: 393 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19185-1877 **Eiendomsverdi ref nr:** XR1989

Autorisert foretak: Factum Næringstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Amund Forset

Medlem av Norsk takst

ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Factum Næringstakst

Factum Næringstakst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 13 år og over 5 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at oppdraget er i trygge hender. Vi takserer hovedsakelig landbruks- og næringseiendommer, men tar også med enkelte boligeiendommer selv om ikke dette er vårt fokusområde lenger. Vi er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom.

Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg . Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon. generasjonsskifter og kjøp/salg.

Vi påtar oss alle typer takseringsoppdrag og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk. Vi er godkjent som energirådgiver og kan bistå med å prosjektere energisbesparende tiltak på bygninger.

Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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 fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branneller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 393 m² over 2 etasjer, loft og kjeller.
Overbygde inngangspartier.

STANDARD:
Boligen er gammel og noe modernisert i senere tid.
Dels enklere og normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vannbåren fjernvarme, vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Tunet er flatere og noe skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Våningshus

UTVENDIG Gå til side

Murt grunnmur, stein/blokker med kjeller under av bygget. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger i tømmer/laft. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Kaldt loft. Det er skifer som tekking. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Trevinduer med koblede glass, noen med isolerglass.
Ytterdører i treverk, en med glass.

Overbygget inngangspartier med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner. Skifer på gulv/trapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre, teppebelegg, laminat og belegg.
Vegger: Trepanel og tømmer.
Himling: Trepanel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører utført i malt treverk

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: veggheng5 utslagsvask. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.
Det foreligger ingen dokumentasjon for prosjektering eller utførelse av rommet.

Våtrom › 1. etasje › Bad:
Gulv: Belegg
Vegg: Fliser.
Himling: Panel
Tekniske installasjoner: Vegghengt servant og speil over med tilhørende belysning. Dusj på vegg. Det er varme i gulv, ventil på vegg.

Våtrom › 2. etasje › Bad :
Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert plate med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr,, oppvaskmaskin, microbølgeovn og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, på vegg er panel og i himling er panel.
Det er gulvmontert toalett og servant på vegg. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er fjernvarme og vannbåren varme via radiatorer.
Varmtvanssbereder i kjeller.
Sikringsskapet er plassert i gang i andre etasje. I hovedsak åpent ledningsnett.
Brannvarsler og slokkeutsyr er observert. Sentralt brannvarslingsanlegg på gården.
Murte piper med ildsteder montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.
Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Skrånet tomt.
Septiktank av ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

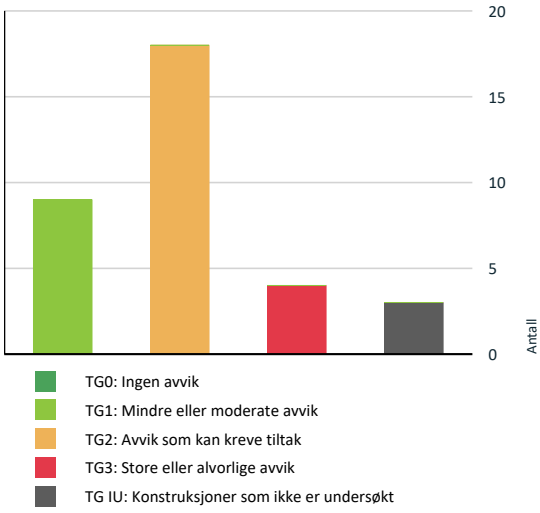
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

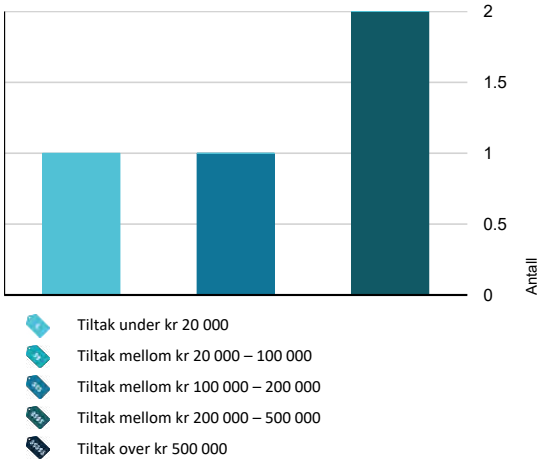
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Eier var ikke tilstede selv, kun med representant, men har lest gjennom dokumentet før endelig rapport er genrert.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Næringstakst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Kommentar
Gammelt, ukjent byggeår. Bildet viser situasjonskart av tunet på befaringen

Standard
Boligen fremstår dels med normal og noe enklere standard, men vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1975	Modernisering	Bygningen er restaurert.
2000	Tilbygg	Tilbygget gang og vaskerom.
2025	Modernisering	Bygningen er malt utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er skifer som tekking.

Vurdering av avvik:
• Taktekking har brukt opp sin generelle brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Stugetrinn og plattform mangler på sindre pipe

Tilstandsrapport

Snøfangere anbefales montert. Tiltak må gjøres for å lukke avviket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte fukskjolder i konstruksjon/undertak, ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Etterisolering av tak-konstruksjoner vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken av boligen samt forbedre evt. problematikk med ising og kondens.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tømmer/laft. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen. Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med koblede glass, noen med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, en med glass.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Overbygget inngangspartier med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner. Skifer på gulv/trapp.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Heltre, teppebelegg, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Bruksmerker og noe slitasje er registrert. Forventet brukstid er nært forestående/oppnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel og tømmer.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Ingen umiddelbare tiltak må påregnes.

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

Radon

Beskrivelse

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, boligen er ikke utført med radonsperre.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.
Eiendommen ligger innenfor område med usikre verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI.



⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe, med ildsteder montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er

ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med kosntruksjonene. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kjeller på opprinnelig del og kan være blindkjeller på deler av bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypekjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høye skadefrekvens. Ved god ventilering bør ikke dette være problematisk. Inspeksjonsluke anbefales etablert.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører utført i malt treverk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående. Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert muselort.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: vegghengt utslagsvask. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg og tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Ut fra alder og tilstand er det må det påregnes total rehabilitering av rommet.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for prosjektering eller utførelse av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Belegg
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Vegghengt servant og speil over med tilhørende belysning. Dusj på vegg. Det er varme i gulv, ventil på vegg.
Rommet er ikke vurdert eller bygget som våtrom, og må brukes deretter. Vann/fukt direkte på gulv og vegger frarådes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Ut fra alder og tilstand er det må det påregnes total rehabilitering av rommet.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet er bygget eller vurdert som våtrom. Dersom det skal brukes som våtrom må det påregnes total rehabilitering av rommet.

Ved lekkasje i- eller utett våtrom kan vann/fukt ut av rommet og trenge inn i tilliggende eller underliggende konstruksjoner. Dette kan føre råte- og soppdannelser og store og kostbare skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert plate med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående komfyr,, oppvaskmaskin, microbølgeovn og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, på vegg er panel og i himling er panel.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er gulvmontert toalett og servant på vegg. Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Det bør ut fra behov og bruk etableres mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det er opplyst at det kun er brukt fagfolk på tekniske installasjoner på eiendommen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det er opplyst at det kun er brukt fagfolk på tekniske installasjoner på eiendommen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarme og vannbåren varme via radiatorer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvanssbereder i kjeller.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det oppvarming med vannbåren varme via radiatorer. Jeg er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra et det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gang i andre etasje. I hovedsak åpent ledningsnett.
Det er opplyst om kontroll av elektriske anlegg i 2024

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler og slokkeutsyr er observert. Sentralt brannvarslingsanlegg på gården.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur, stein/blokker. Det er støpt plate på tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Stugetrinn og plattform mangler på sindre pipe

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

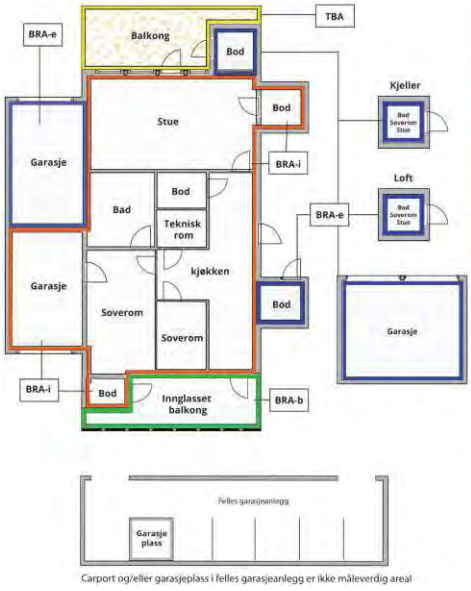
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	96			96	
2. etasje	134			134	
Kjeller	128			128	
Loft	35			35	
SUM	**393**				
SUM BRA	**393**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, vaskerom, stue, spisestue, soverom, kjøkken, hall m/trapp, bad, toalettrom		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, uinnredet, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang m/trapp, boder/uinnredet kjeller		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,49m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,08m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Amund Forset	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	65	1		0	2396998.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storrustvegen 155

Hjemmelshaver
Ulheim Paul

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Storustvegen på østsiden av Lågen mellom Otta (ca 20km) og Dombås (ca 23km).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kommuneplan Dovre vedtatt 2019 (KP2015)
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Status: Endelig vedtatt arealplan
Lovreferanse: 6 - PBL 2008

Om tomten

Tunet er dels faltere og er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Landkreditt Eiendom
Innlandet

Egenerklæring

Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN

05 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storrustvegen 155	Storrustvegen 155	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.01.2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Ulheim, Paul

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Har vann fra egen brønn i Lågen og har avløpsanlegg med slamkum og spredegrøfter.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52699934

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Paul Ulheim	**2026-10-05**

Identification

Paul Ulheim

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.10.2026 15:30
Eiendomsdata verifisert: 05.10.2026 15:29

GÅRDSKART 3431-65/11/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/11/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
IV	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	1.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.0	1.0

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.10.2026 15:32
Eiendomsdata verifisert: 05.10.2026 15:32

GÅRDSKART 3431-65/16/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/16/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

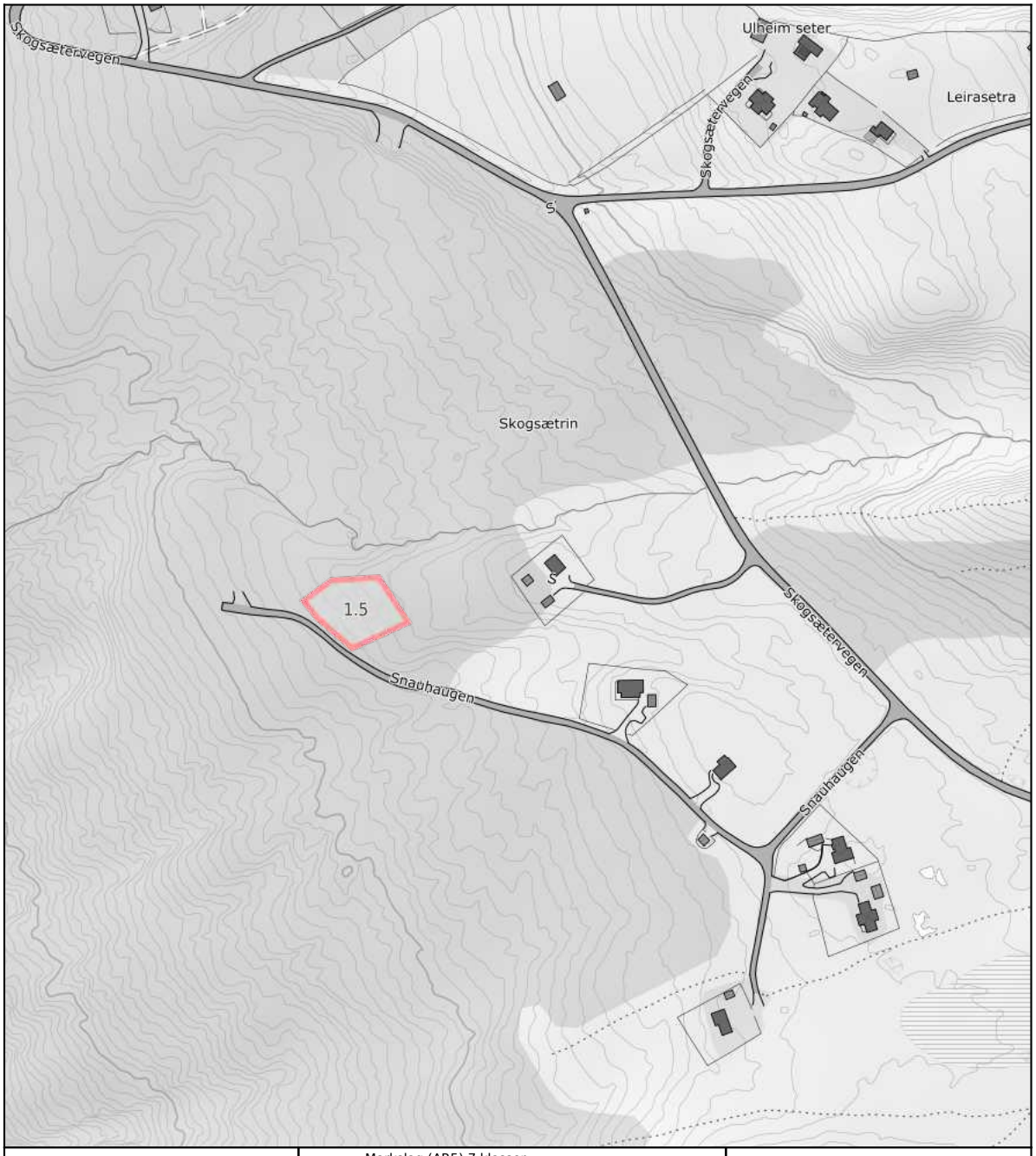
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	1.4	
Bebygd, samf., vann, bre	0.0	1.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.4	1.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.10.2026 15:27
Eiendomsdata verifisert: 05.10.2026 15:24

GÅRDSKART 3431-65/18/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/18/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

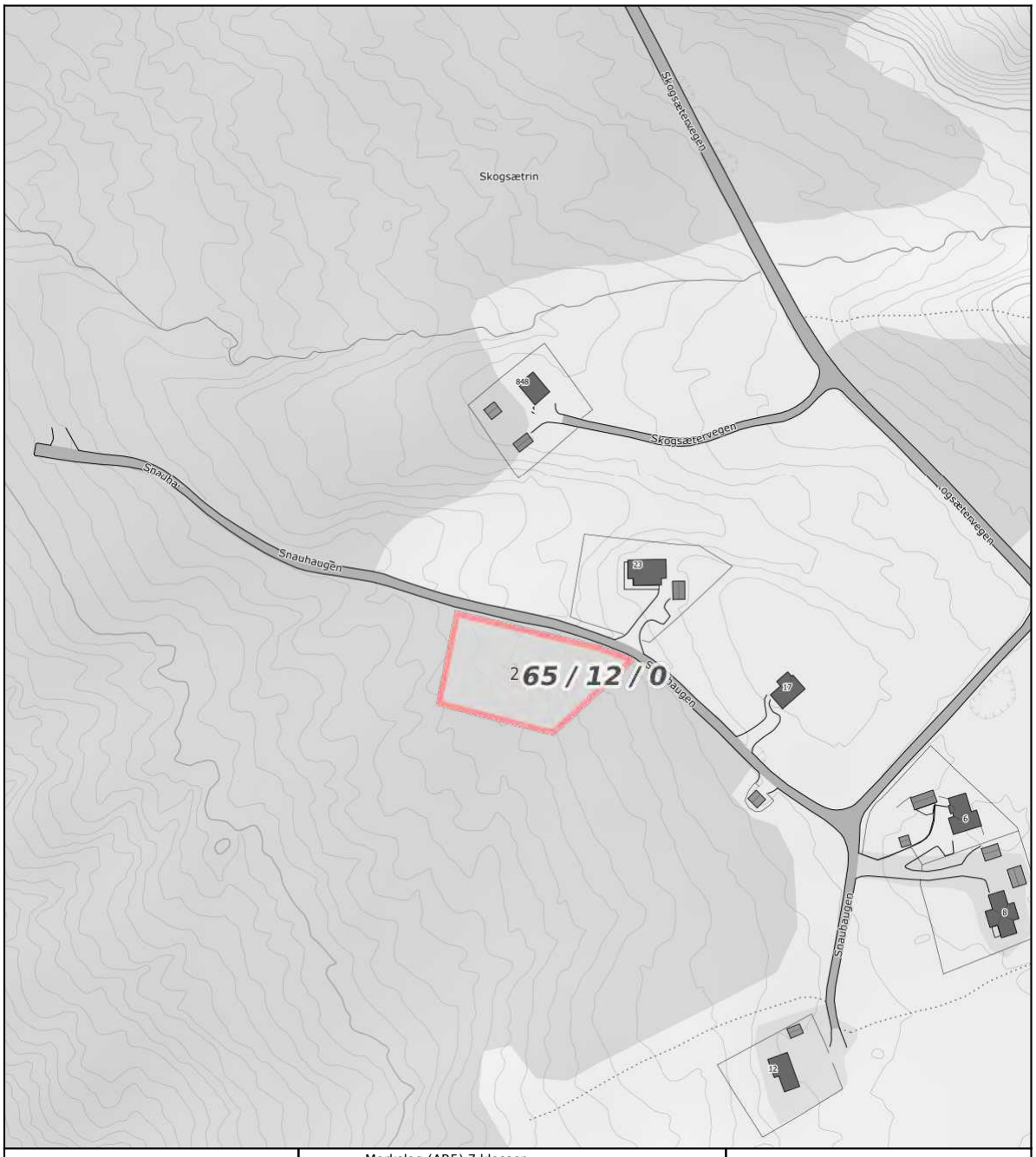
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
IV	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.5	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	1.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.5	1.5

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.10.2026 15:31
Eiendomsdata verifisert: 05.10.2026 15:30

GÅRDSKART 3431-65/12/0
Tilknyttede grunneiendommer:
65/12/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
VI	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	2.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	2.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	2.0	2.0

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Takst av maskiner Ulheim Gard

Merke: Bøgballe gjødselspreder

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: Kverneland Taarup 9035 samlerive

Modell: 2011

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 35 000,- eks mva

Merke: Kverneland AB 85 plog

Modell: 2016

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 35 000,- eks mva

Merke: Duun SP 400 gjødselpumpe

Modell: 2026

Tilstand: Ny

Arbeidstimer: 5 timer

Verdi: 155 000,- eks mva

Merke: Fliegl Polyline 9000 gjødselvogn

Modell: 2022

Tilstand: Meget god

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 250 000,- eks mva

Merke: FMV 2000 tømmervogn m/kran

Modell: ukjent

Tilstand: ukjent

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 25 000,- eks mva

Merke: Bauer T32 vanningsvogn

Modell: 2026

Tilstand: Ny

Arbeidstimer: 5 timer

Verdi: 300 000,- eks mva

Merke: Vaderstad NZM400 harv

Modell: 2017

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 85 000,- eks mva

Merke: Orkel TT100 henger med ekstra karmsett.

Modell: 2017

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 95 000,- eks mva

Merke: Duun stokkebord

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: Duun 370X vedmaskin

Modell: 2022

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 140 000,- eks mva

Merke: Igland 42S vinsj

Modell: 2020

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 35 000,- eks mva

Merke: Serigstad FS 134 EH forhøster

Modell: 2017

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 60 000,- eks mva

Merke: Diverse laster redskaper (pigg, skuffer etc)

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: Dalen ballebærer

Modell: 2016

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: Kverneland skålharv

Modell: ukjent

Tilstand: gammel

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 15 000,- eks mva

Merke: VMS 300 høyre melkerobot

Modell: 2019

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 1 000 000,- eks mva (teknisk verdi, vurdert av Bjørn Steineide)

Merke: Karcher høytrykksvasker

Modell: 2024

Tilstand: Meget god

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: TKS K2 runballekutter

Modell: 2017

Tilstand: Meget god

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 50 000,- eks mva

Merke: TKS siloutjevner

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: Underhaug avlesservogn

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: Underhaug avlesservogn med tvilling

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 20 000,- eks mva

Merke: Biltihenger

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 10 000,- eks mva

Merke: Kverneland steinsvans

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 5 000,- eks mva

Merke: Underhaug steinsvans

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 5 000,- eks mva

Merke: TKS F2 med kabeltrommel inkl F2 deleutlegger.

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 30 000,- eks mva

Merke: Silotalje

Modell: ukjent

Tilstand: God

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 15 000,- eks mva

Merke: Bauer vanningsvogn

Modell: ukjent

Tilstand: ukjent (i bruk)

Arbeidstimer: ukjent

Verdi: 30 000,- eks mva

Verdi i takst bygger på gjennomsnitt oppnådde priser uten mva på tilsvarende produkter solgt gjennom fka siste år.

Det er tatt hensyn til brukstid og vedlikehold i taksten.

Vennlig hilsen

Torgeir Holen

Felleskjøpet Agri SA

Telefon: +47 91845800 / 99308428

Torgeir.Holen@felleskjopet.no

Besøk vår webside:

http://www.felleskjopet.no/



Takst av maskiner Ulheim Gard

Merke: John Deere 6130R

Modell: 2016

Tilstand: Meget god

Arbeidstimer: 1778

Verdi: 850 000,- eks mva

Merke: John Deere 6120M

Modell: 2024

Tilstand: Meget god

Arbeidstimer: 670

Verdi: 1 320 000,- eks mva

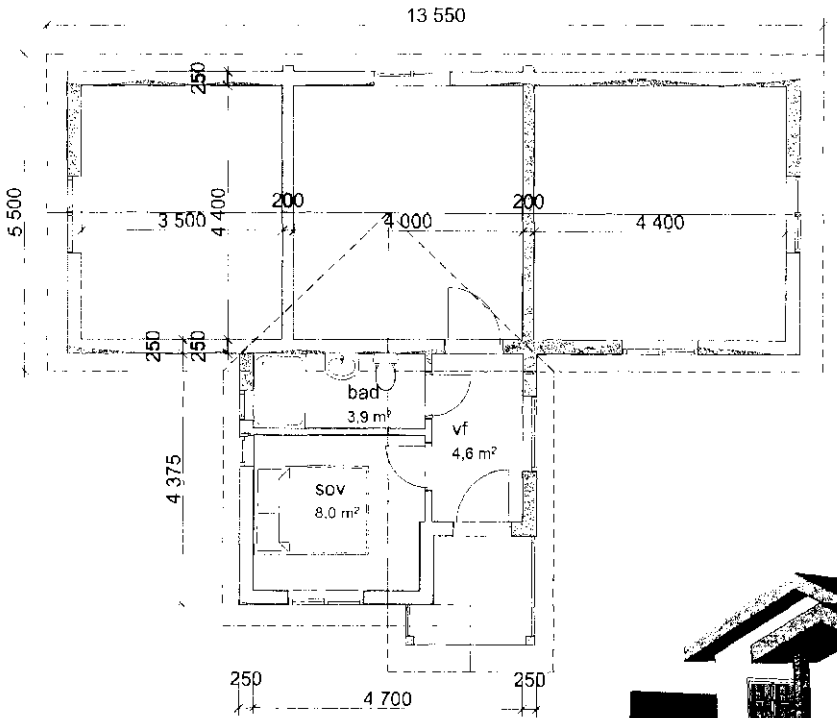
Verdi i takst bygger på gjennomsnitt oppnådde priser uten mva på tilsvarende produkter solgt gjennom fka siste år.

Det er tatt hensyn til brukstid og vedlikehold i taksten.

Vennlig hilsen

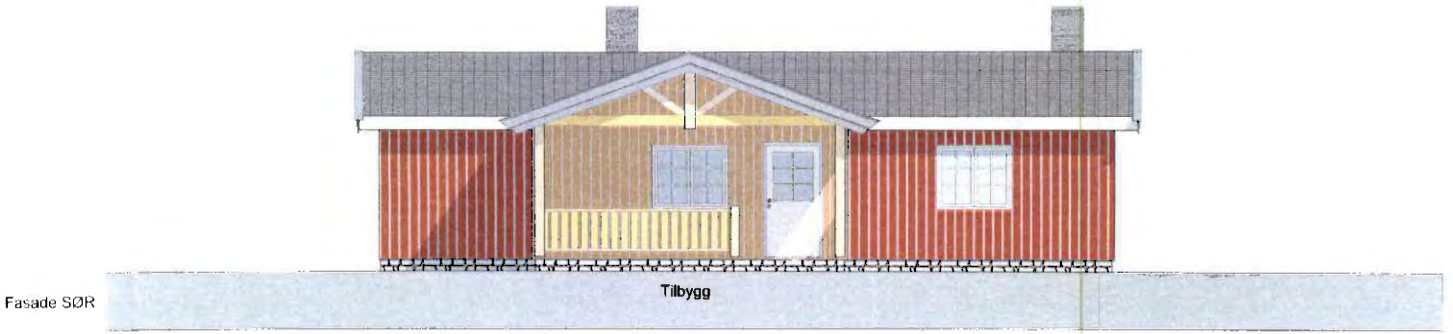
Torgeir Holen

Verkstedleder avd Otta og Skjåk



Skisse planløsning med soverom / bad og inngangsparti mot s
speilvendt ift. første utkast

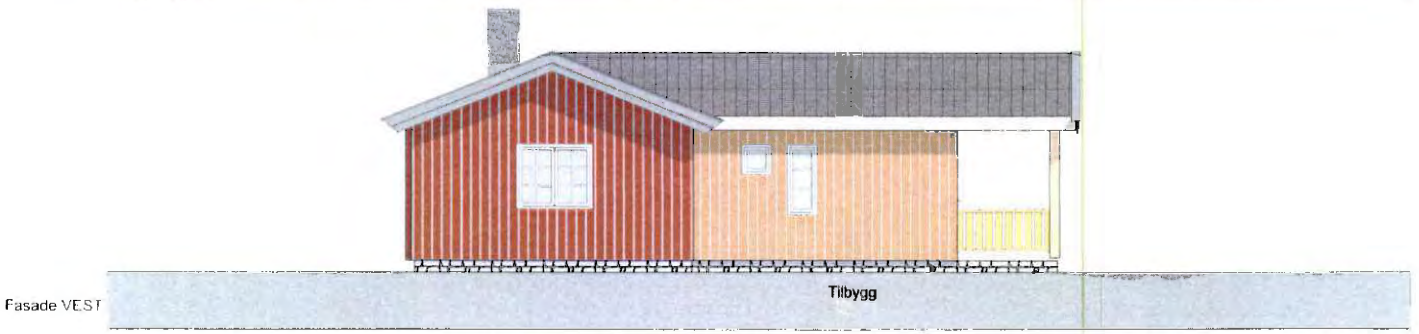




Fasade SØR



Fasade ØST



Fasade VEST

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN
Referanse: 333260011

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN
Referanse: 333260011

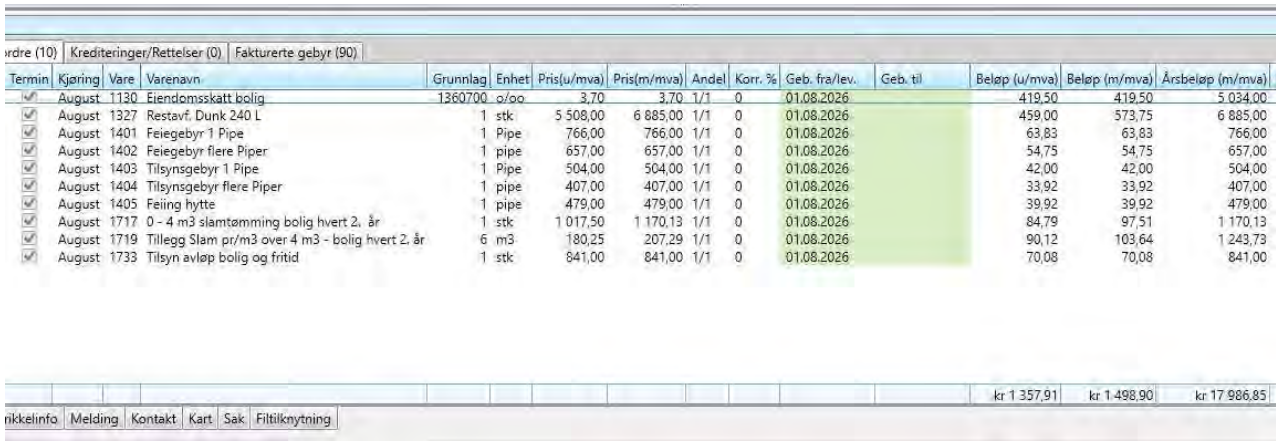
Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank Det er etablert utslipp. Eiendommen har godkjent utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ordre (10) | Krediteringer/Rettelser (0) | Fakturerte gebyr (90)

Termin	Kjøring	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Pris(m/mva)	Andel	Korr. %	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)
☑	August	1130	Eiendomsskatt bolig	1360700	o/oo	3,70	3,70	1/1	0	01.08.2026		419,50	419,50	5 034,00
☑	August	1327	Restavf. Dunk 240 L	1	stk	5 508,00	6 885,00	1/1	0	01.08.2026		459,00	573,75	6 885,00
☑	August	1401	Feiegebyr 1 Pipe	1	Pipe	766,00	766,00	1/1	0	01.08.2026		63,83	63,83	766,00
☑	August	1402	Feiegebyr flere Piper	1	pipe	657,00	657,00	1/1	0	01.08.2026		54,75	54,75	657,00
☑	August	1403	Tilsynsgebyr 1 Pipe	1	Pipe	504,00	504,00	1/1	0	01.08.2026		42,00	42,00	504,00
☑	August	1404	Tilsynsgebyr flere Piper	1	pipe	407,00	407,00	1/1	0	01.08.2026		33,92	33,92	407,00
☑	August	1405	Feiing hytte	1	pipe	479,00	479,00	1/1	0	01.08.2026		39,92	39,92	479,00
☑	August	1717	0 - 4 m3 slamtømming bolig hvert 2. år	1	stk	1 017,50	1 170,13	1/1	0	01.08.2026		84,79	97,51	1 170,13
☑	August	1719	Tillegg Slam pr/m3 over 4 m3 - bolig hvert 2. år	6	m3	180,25	207,29	1/1	0	01.08.2026		90,12	103,64	1 243,73
☑	August	1733	Tilsyn avløp bolig og fritid	1	stk	841,00	841,00	1/1	0	01.08.2026		70,08	70,08	841,00
												kr 1 357,91	kr 1 498,90	kr 17 986,85

rikkelinfo | Melding | Kontakt | Kart | Sak | Filtilknytning

Gebyr

Gjeldende ordre (2) | Krediteringer/Rettelser (0) | Fakturerte gebyr (9)

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Pris(m/mva)	Andel	Korr. %	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)
Løpende	☑	August	1718	0 - 4 m3 slamtømming fritid hvert 4. år	1	stk	414,00	476,10	1/1	0	01.08.2026		34,50	39,68	476,10
Løpende	☑	August	1733	Tilsyn avløp bolig og fritid	1	stk	841,00	841,00	1/1	0	01.08.2026		70,08	70,08	841,00
													kr 104,58	kr 109,76	kr 1 317,10



DOVRE KOMMUNE

Dovre kommune
Kongsvegen 4

2662 DOVRE

FAKTURA

ULHEIM GARD
V/PAUL ULHEIM, STORRUSTVEGEN 155
2663 DOVRESKOGEN

Fakturanummer	1209146
Kundenummer	208909
Fakturadato	14.07.2026
Forfallsdato	**20.08.2026**
Bankkonto	**1604 09 19868**
KID	**00208909001000050**
Fakturabeløp NOK	**1498,90**

Utsteder Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer 939849831MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.

Deres ref.

Eiendom 65/1/0/0/1 - Storrustvegen 155
Eier ULHEIM PAUL

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
E.SKATT BOLIG	1360700,00	o/oo	3,70	1/1	010726-310726	419,50	
RESTAVF.DUNK 240L	1,00	stk	5508,00	1/1	010726-310726	459,00	25%
FEIEGEBYR 1 PIPE	1,00	Pipe	766,00	1/1	010726-310726	63,83	
FEIEGEBYR FLER PIPER	1,00	pipe	657,00	1/1	010726-310726	54,75	
TILSYNSGEBYR 1 PIPE	1,00	Pipe	504,00	1/1	010726-310726	42,00	
TILS.GEBYR FL. PIPER	1,00	pipe	407,00	1/1	010726-310726	33,92	
FEIING HYTTE	1,00	pipe	479,00	1/1	010726-310726	39,92	
0-4M3 SLAMT.BOL.2.Å	1,00	stk	1017,50	1/1	010726-310726	84,79	15%
TIL,SL PR/M3 O4-BO2Å	6,00	m3	180,25	1/1	010726-310726	90,12	15%
TILS.AVLØP BOL/FRITI	1,00	stk	841,00	1/1	010726-310726	70,08	

	Netto	**1357,91**
Grunnlag MVA middel sats: 174,91, MVA: 26,24	**MVA**	**140,99**
Grunnlag MVA høy sats: 459,00, MVA: 114,75	**Øreavrunding**	**0,00**
	Å betale NOK	**1498,90**

Ved forsinkelse påløper 12.50% forsinkelselrente
Se kommunens tjenestetilbud på www.dovre.kommune.no

IBAN NO3516040919868 BIC DNBANOKKXXX

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 13.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN
Referanse: 333260011

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Vedlagt eneste utestående faktura med forfall 20.8.26

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



DOVRE KOMMUNE

Dovre kommune
Kongsvegen 4

2662 DOVRE

FAKTURA

ULHEIM GARD
V/PAUL ULHEIM, STORRUSTVEGEN 155
2663 DOVRESKOGEN

Fakturanummer	1209146
Kundenummer	208909
Fakturadato	14.07.2026
Forfallsdato	**20.08.2026**
Bankkonto	**1604 09 19868**
KID	**00208909001000050**
Fakturabeløp NOK	**1498,90**

Utsteder Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer 939849831MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.

Deres ref.

Eiendom 65/1/0/0/1 - Storrustvegen 155
Eier ULHEIM PAUL

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
E.SKATT BOLIG	1360700,00	o/oo	3,70	1/1	010726-310726	419,50	
RESTAVF.DUNK 240L	1,00	stk	5508,00	1/1	010726-310726	459,00	25%
FEIEGEBYR 1 PIPE	1,00	Pipe	766,00	1/1	010726-310726	63,83	
FEIEGEBYR FLER PIPER	1,00	pipe	657,00	1/1	010726-310726	54,75	
TILSYNSGEBYR 1 PIPE	1,00	Pipe	504,00	1/1	010726-310726	42,00	
TILS.GEBYR FL. PIPER	1,00	pipe	407,00	1/1	010726-310726	33,92	
FEIING HYTTE	1,00	pipe	479,00	1/1	010726-310726	39,92	
0-4M3 SLAMT.BOL.2.Å	1,00	stk	1017,50	1/1	010726-310726	84,79	15%
TIL,SL PR/M3 O4-BO2Å	6,00	m3	180,25	1/1	010726-310726	90,12	15%
TILS.AVLØP BOL/FRITI	1,00	stk	841,00	1/1	010726-310726	70,08	

	Netto	**1357,91**
Grunnlag MVA middel sats: 174,91, MVA: 26,24	**MVA**	**140,99**
Grunnlag MVA høy sats: 459,00, MVA: 114,75	**Øreavrunding**	**0,00**
	Å betale NOK	**1498,90**

Ved forsinkelse påløper 12.50% forsinkelselrente
Se kommunens tjenestetilbud på www.dovre.kommune.no

IBAN NO3516040919868 BIC DNBANOKKXXX



DOVRE KOMMUNE

Dovre kommune
Kongsvegen 4

2662 DOVRE

FAKTURA

ULHEIM GARD
V/PAUL ULHEIM, STORRUSTVEGEN 155
2663 DOVRESKOGEN

Fakturanummer	1209146
Kundenummer	208909
Fakturadato	14.07.2026
Forfallsdato	**20.08.2026**
Bankkonto	**1604 09 19868**
KID	**00208909001000050**
Fakturabeløp NOK	**1498,90**

Utsteder Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer 939849831MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.

Deres ref.

Eiendom 65/1/0/0/1 - Storrustvegen 155
Eier ULHEIM PAUL

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
E.SKATT BOLIG	1360700,00	o/oo	3,70	1/1	010726-310726	419,50	
RESTAVF.DUNK 240L	1,00	stk	5508,00	1/1	010726-310726	459,00	25%
FEIEGEBYR 1 PIPE	1,00	Pipe	766,00	1/1	010726-310726	63,83	
FEIEGEBYR FLER PIPER	1,00	pipe	657,00	1/1	010726-310726	54,75	
TILSYNSGEBYR 1 PIPE	1,00	Pipe	504,00	1/1	010726-310726	42,00	
TILS.GEBYR FL. PIPER	1,00	pipe	407,00	1/1	010726-310726	33,92	
FEIING HYTTE	1,00	pipe	479,00	1/1	010726-310726	39,92	
0-4M3 SLAMT.BOL.2.Å	1,00	stk	1017,50	1/1	010726-310726	84,79	15%
TIL,SL PR/M3 O4-BO2Å	6,00	m3	180,25	1/1	010726-310726	90,12	15%
TILS.AVLØP BOL/FRITI	1,00	stk	841,00	1/1	010726-310726	70,08	

	Netto	**1357,91**
Grunnlag MVA middel sats: 174,91, MVA: 26,24	**MVA**	**140,99**
Grunnlag MVA høy sats: 459,00, MVA: 114,75	**Øreavrunding**	**0,00**
	Å betale NOK	**1498,90**

Ved forsinkelse påløper 12.50% forsinkelselrente
Se kommunens tjenestetilbud på www.dovre.kommune.no

IBAN NO3516040919868 BIC DNBANOKKXXX

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 17.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN
Referanse: 333260011

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Vedlagt eneste utestående faktura.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 11.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Storrustvegen 155, 2663 DOVRESKOGEN
Referanse: 333260011

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
	LNFR, Bruk og vern av sjø og vassdrag, flomfare, ras og skredfare, bevaring naturmiljø, reguleringsplan som fortsatt skal gjelde (med føremål landbruksområde og fritidsbebyggelse), samt støysone gul sone etter T-1442

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	Del av eigendommen ligg innanfor reguleringsplan Skogsætre hyttefelt, stadfesta i 2001.
Reguleringsformål	Landbruksområde og område for fritidsbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen:Ikke kjent

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 1	**Kommune:**	3431	Dovre
Adresse:				
Veiadresse:	Skogsætervegen 568, gatenr 1123 2663 Dovreskogen	**Grunnkrets:**	101	Ryddøl
		Valgkrets:	2	Dovre
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3060401	Dovre
Veiadresse:	Skogsætervegen 570, gatenr 1123 2663 Dovreskogen			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Storrustvegen 155, gatenr 1117 2663 Dovreskogen			
Adressetilleggsnavn:	Ulheim (Kilde: Krevd av eier)			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Ulheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 396 998,9 kvm	**Skyld:**	13,87		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3431/65/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	14.08.2017	Berørt	3431/64/4	0,0
	Matrikkelført:	14.08.2017	Berørt	3431/64/13	0,0
			Berørt	3431/65/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.08.2017	Berørt	3431/64/4	0,0
	Matrikkelført:	14.08.2017	Berørt	3431/64/12	0,0
			Berørt	3431/65/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	03.12.2010	Berørt	3431/65/1	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2010	Berørt	3431/65/6	0,0
Feilretting	Forretning:	23.02.2010	Berørt	0511/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2010	Berørt	3431/65/1	0,0
			Berørt	3431/66/7	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 092,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/17	1 092,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 467,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/18	1 467,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 016,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/15	1 016,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 417,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/16	1 417,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 372,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/13	1 372,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 294,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/14	1 294,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-978,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/11	978,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 992,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/12	1 992,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2003	Avgiver	3431/65/1	-1 639,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/10	1 639,0
Skylddeling	Forretning:	14.07.1969	Avgiver	3431/65/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/6	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.07.1912	Avgiver	3431/65/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/3	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.10.1907	Avgiver	3431/65/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3431/65/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	0511/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3431/59/16	0,0
		Mottaker	3431/59/17	0,0
		Mottaker	3431/59/18	0,0
		Mottaker	3431/61/17	0,0
		Mottaker	3431/61/18	0,0
		Mottaker	3431/61/19	0,0
		Mottaker	3431/61/20	0,0
		Mottaker	3431/62/6	0,0
		Mottaker	3431/63/1	0,0
		Mottaker	3431/63/8	0,0
		Mottaker	3431/63/14	0,0
		Mottaker	3431/63/15	0,0
		Mottaker	3431/63/16	0,0
		Mottaker	3431/64/1	0,0
		Mottaker	3431/64/4	0,0
		Mottaker	3431/64/6	0,0
		Mottaker	3431/64/28	0,0
		Mottaker	3431/64/29	0,0
		Mottaker	3431/64/30	0,0
		Mottaker	3431/64/31	0,0
		Mottaker	3431/64/32	0,0
		Mottaker	3431/64/33	0,0
		Mottaker	3431/64/34	0,0
		Mottaker	3431/64/35	0,0
		Mottaker	3431/65/1	0,0
		Mottaker	3431/65/10	0,0
		Mottaker	3431/65/11	0,0
		Mottaker	3431/65/12	0,0
		Mottaker	3431/65/13	0,0
		Mottaker	3431/65/14	0,0
		Mottaker	3431/65/15	0,0
		Mottaker	3431/65/16	0,0
		Mottaker	3431/65/17	0,0
		Mottaker	3431/65/18	0,0
		Mottaker	3431/66/1	0,0
		Mottaker	3431/66/3	0,0
		Mottaker	3431/66/4	0,0
		Mottaker	3431/66/6	0,0
		Mottaker	3431/66/7	0,0
		Mottaker	3431/66/8	0,0
		Mottaker	3431/66/27	0,0
		Mottaker	3431/66/28	0,0
		Mottaker	3431/66/29	0,0
		Mottaker	3431/66/30	0,0
		Mottaker	3431/66/31	0,0
		Mottaker	3431/66/32	0,0
		Mottaker	3431/66/33	0,0
		Mottaker	3431/66/34	0,0
		Mottaker	3431/66/35	0,0
		Mottaker	3431/66/36	0,0
		Mottaker	3431/66/37	0,0
		Mottaker	3431/66/38	0,0
		Mottaker	3431/66/39	0,0
		Mottaker	3431/66/40	0,0
		Mottaker	3431/66/41	0,0
		Mottaker	3431/66/42	0,0
		Mottaker	3431/66/43	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	Mottaker	3431/65/1	0,0
	Matrikkelført:			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 18: Våningshus (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	80,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	80,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140170577			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		80,0		80,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	511 1 211	Føderådsstue, Ulheim.	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 18: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storrustvegen 155	Bolig	274,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	274,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	274,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	155876212			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	142,0		142,0			
H02		132,0		132,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 18: Seterhus sel rorbu o.l.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogsætervegen 568	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155876808			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			48,0	48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Seterhus sel rorbu o.l. – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogsætervegen 568	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.07.2019
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	155876808 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Ulheim Thor	051237

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 18: Seterhus sel rorbu o.l.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogsætervegen 570	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	105,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.09.2013
Energikilde:		BRA annet:	82,0	Ferdigattest:	14.09.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	82,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300643169			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			82,0	82,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 18: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140170593			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	511 1 213	Låve, Ulheim.	

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Bygning 6 av 18: Annen fiskeri- og fangstbygn. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155876220			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	7526067			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140170534			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	511 1 207	Smie Ulheim.	1600-1699
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 9 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140170542			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	511 1 208	Tørkestue, Ulheim.	1600-1699
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 10 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:		Antall boliger:	
Bygningsnr:	140170550	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	511 1 209	Eldhus/Drengestue Ulheim.	
Nåværende funksjon:		Eldhuset er i bruk også som grovkjøkken	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 11 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140170569			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	511 1 210	Groveldhus Ulheim.	
Nåværende funksjon:		Leikarstugu	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 12 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140170585			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	511 1 212	Låve, Ulheim.	
Nåværende funksjon:		For lauv	
Tidligere funksjon:			

Tilbygg/ombygging:

Bygning 13 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155876204			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 18: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155876239			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 18: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155876247			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 18: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155876794			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	155876824			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 18: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

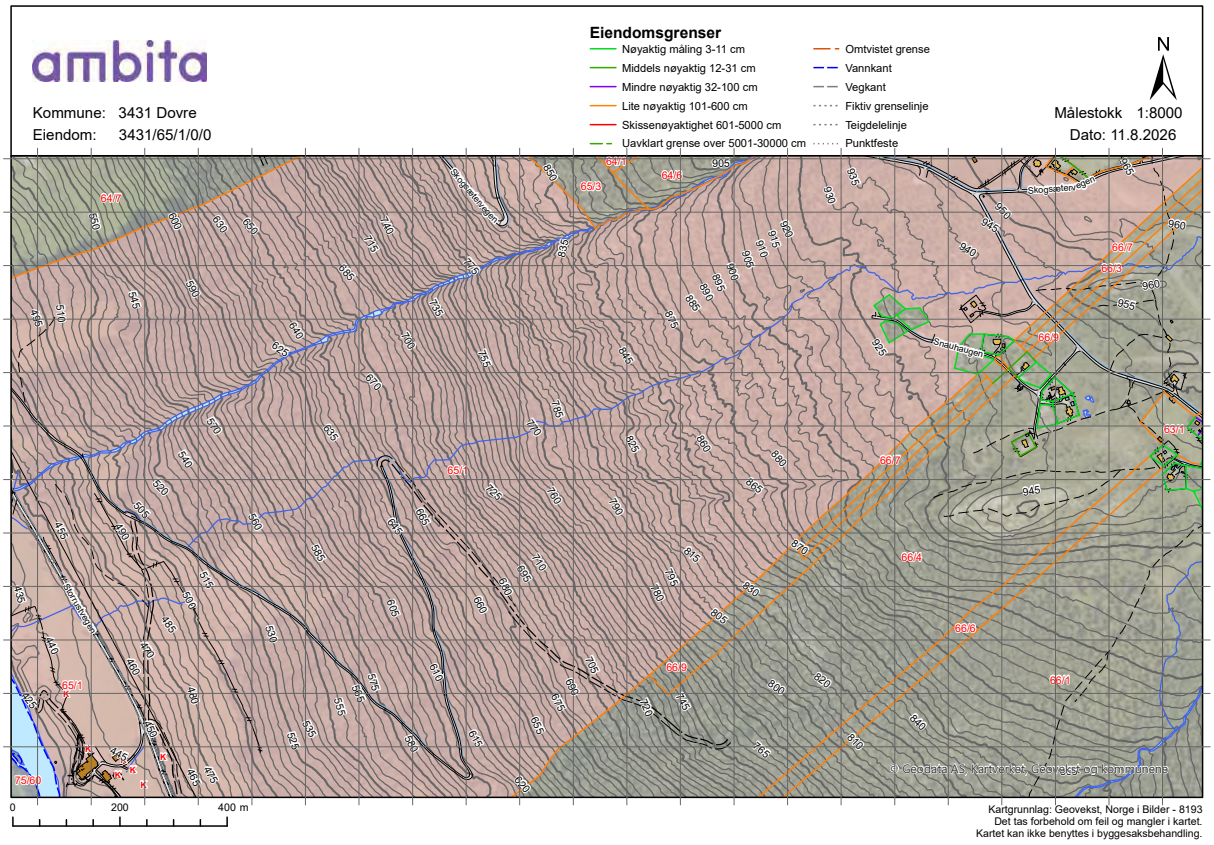
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300640881			Antall etasjer:	1

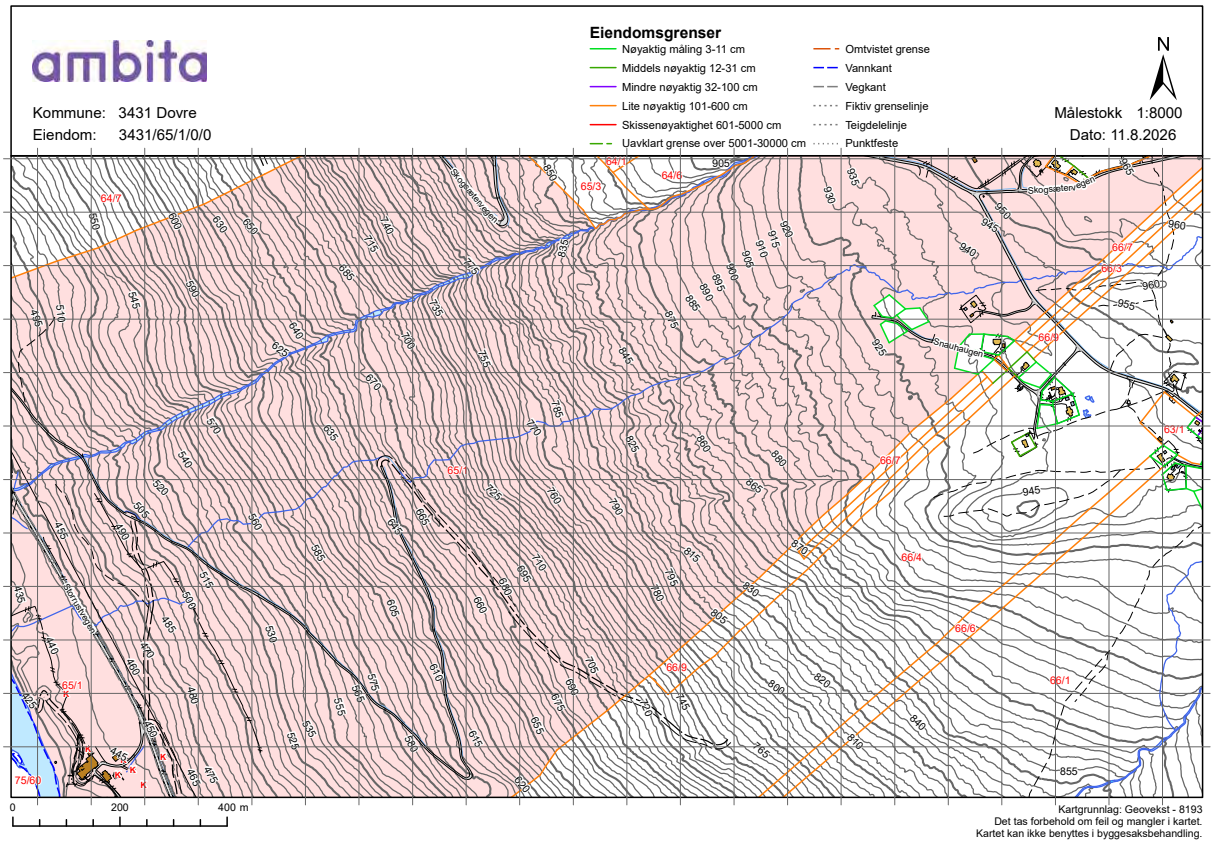
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.


ambita
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/65/1/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:8000
Dato: 11.8.2026
Skogsæterveien
Snauhaugen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
200
400 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/65/1/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:8000
Dato: 11.8.2026
0
200
400 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




Landkreditt