Søre Goppollvegen 293

Landkreditt

Innhold

05
Velkommen til Søre Goppollvegen 293

06
Nøkkelinformasjon

08
Eiendommen

034
Tekniske dokumenter



Velkommen til

Søre Goppollvegen 293



Søre Goppollvegen 293

Prisantydning	4 100 000
Omkostninger	103 590
Totalpris	4 203 590

Bruksareal	306 m²
BRA-i	293 m²
TBA	83 m²
Boligtype	Landbrukseiendom
Eieform	Eier
Byggeår	1960





Kontakt våre meglere

Landkreditt Eiendom Innlandet

Ole Kristian Fauchald Taralrud

Avdelingsleder/Eiendomsmegler/Siviløkonom

959 05 770

ole.taralrud@landkreditt.no

Jan Endre Strandbakken

Salgsleder I Eiendomsmegler

904 00 707

jan.strandbakken@landkreditt.no

Landkreditt

Eiendommen













































Om boligen

Arealer
Eiendommen består av to boliger med et samlet bruksareal på ca. 306 m².
Våningshus
• Bruksareal (BRA): ca. 185 m²
• Inneholder boligrom fordelt over kjeller, hovedetasje og loft.
Kårbolig
• Bruksareal (BRA): ca. 121 m²
• Inneholder boligrom fordelt over kjeller og hovedetasje.
De to boligene gir fleksible bruksmuligheter, enten for storfamilien, flere generasjoner, utleie eller kombinert bolig- og fritidsbruk. Bygningsmassen tilbyr gode oppholdsarealer, flere soverom og rikelig med lagringsplass.

Våningshus
• BRA-i: 172 m²
• BRA-e: 13 m²
• BRA-b (innglasset balkong): 0 m²
• Totalt BRA: 185 m²
Kårbolig
• BRA-i: 121 m²
• BRA-e: 0 m²
• BRA-b: 0 m²
• Totalt BRA: 121 m²

Samlet for eiendommen
• BRA-i: 293 m²
• BRA-e: 13 m²
• BRA-b: 0 m²
• Totalt BRA: 306 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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
Landbrukseiendom med våningshus, kårbolig og stor tomt i naturskjønne omgivelser
Velkommen til Søre Goppollvegen 293 - en innholdsrik landbrukseiendom med flott beliggenhet i vakre omgivelser på Fåvang. Eiendommen består av et våningshus, kårbolig og et romslig tun med gode muligheter for både boligbruk, generasjonsløsning eller fritidsformål.
Våningshuset er opprinnelig oppført i 1960 og senere modernisert over flere perioder. Boligen har blant annet fått nytt kjøkken, oppgradert kledning med etterisolering, utskifting av de fleste vinduer og dører, ny veranda samt etterisolering av loft. Boligen inneholder kjøkken, stue, flere soverom, bad, vaskerom og toalettrom, i tillegg til kjeller og loftsetasje med gode oppbevaringsmuligheter.
Kårboligen er oppført i 1986 og fremstår som en praktisk og selvstendig bolig. Her er det blant annet utført oppgraderinger av bad og tak i senere år. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, flere soverom, bad/vaskerom og toalettrom, samt kjeller med lagringsplass. Dette gir gode muligheter for utleie, generasjonsbolig eller plass til storfamilien.
Eiendommen ligger på en romslig tomt med landlig preg, omgitt av vakker natur og fine rekreasjonsmuligheter året rundt. Området byr på gode turmuligheter sommer som vinter, samtidig som man har kort avstand til servicefunksjoner på Fåvang og gode forbindelser mot Ringebu, Kvitfjell og Gudbrandsdalen for øvrig.

Eiendommen har et eget setertun på Goppollen, beliggende ca. 18 km fra gårdstunet. Setra var tidligere benyttet til melkeproduksjon frem til sommeren 2021, og benyttes i dag til ferie- og fritidsformål. Setertunet består av et nyere sel fra 2018, en eldre lynnebu samt fjøs og øvrige driftsbygninger

Dette er en eiendom som passer godt for deg som ønsker god plass, landlige omgivelser og muligheten til å sette ditt eget preg på både bygninger og eiendom.

En sjelden mulighet til å sikre seg en romslig eiendom med to boliger i naturskjønne omgivelser.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet i rolige omgivelser på Fåvang. Her bor du med nærhet til vakker natur, åpne landskap og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Området byr på flotte turmuligheter både til fots, på sykkel og ski, med enkel tilgang til skog og fjell.
Fra eiendommen er det kort vei til Fåvang sentrum med dagligvarehandel, servicetilbud, skole og barnehage. For den aktivitetsglade ligger Kvitfjell innen komfortabel kjøreavstand, med et bredt tilbud av alpinanlegg, langrennsløyper og friluftsaktiviteter gjennom hele året.
Eiendommen passer godt for deg som ønsker fredelige omgivelser, god plass rundt deg og et naturnært miljø, samtidig som nødvendige fasiliteter er lett tilgjengelige. Kombinasjonen av landlig atmosfære og nærhet til service gjør dette til et attraktivt sted for både fastboende og fritidsbruk.

Innhold
Eiendommen er bebygd med et våningshus og en kårbolig, og byr på gode og fleksible bruksmuligheter for storfamilien, flere generasjoner eller kombinert bolig- og utleieformål. Det finnes også driftsbygning/fjøs og redskapshus på tunet. Flott setertun som ligger ovenfor gården.

Våningshus
• Kjeller med boder, teknisk rom og øvrige oppbevaringsarealer.
• etasje med entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og soverom.
• Loftsetasje med flere soverom og disponible rom.

Kårbolig
• Kjeller med boder og lagringsarealer.
• etasje med entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og flere soverom.

Begge boligene har praktiske planløsninger med gode oppholdsrom, flere soverom og rikelig med lagringsplass. Eiendommen fremstår som et godt alternativ for deg som ønsker mye plass både innvendig og utvendig, i landlige og naturskjønne omgivelser.

Standard
Eiendommen består av et våningshus og en kårbolig med normal standard ut fra bygningenes alder og konstruksjon. Begge boligene har vært gjenstand for flere oppgraderinger gjennom årene, samtidig som enkelte bygningsdeler har en eldre utførelse.
Våningshuset har blant annet fått oppgradert kjøkken, etterisolert ytterkledning, utskiftede vinduer og dører på store deler av bygningen, ny veranda samt etterisolert loft. Kårboligen har også gjennomgått ulike oppgraderinger, herunder arbeider på bad og tak.
Boligene har funksjonelle planløsninger med romslige oppholdsrom og flere soverom, og fremstår som godt egnet for familier, generasjonsbolig eller annen kombinert bruk. Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler i takt med alder og normal bruk.
Samlet sett fremstår eiendommen som en innholdsrik landbrukseiendom med to boliger og et godt grunnlag for videre utvikling og tilpasning etter ny eiers ønsker og behov.

Driftsbygning/fjøs

Tradisjonell driftsbygning med eldre bygningsmasse, tilbygd og modernisert i 1986. Bygningen har et samlet bruttoareal på ca. 764 m², fordelt på gjødselkjeller, hovedetasje med husdyrrom og servicerom samt loft med åpent lagerareal og god takhøyde. Fjøset er innredet med 14 tradisjonelle melkebåser, enkelte oppdrettsbåser og et tilbygg med binger som tidligere har vært benyttet til sauehold. Tradisjonelt melkeanlegg er fortsatt intakt.
Bygningen er ikke i bruk i dag og har behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger ved eventuell gjenopptakelse av husdyrhold. Det er særlig registrert konstruksjonsmessige utfordringer i det ytterste påbygget, som må vurderes av fagkyndige før eventuell bruk. Bygningen har godkjent brannvarslingsanlegg.
Redskapshus

Redskapshus oppført i 2011 med et bruttoareal på ca. 103 m². Bygningen er oppført som en uisolert stålkonstruksjon på støpt betongplate, med saltak tekket med lakkerte stålplater og lysplater som gir naturlig lysinnslipp. Bygget har én elektrisk heveport og to skyveporter.
Redskapshuset benyttes i dag til oppbevaring av traktorer, maskiner og redskaper. Bygningen fremstår som funksjonell og i god stand, med gode muligheter for lagring av landbruksmaskiner og annet utstyr.

Setertun på Goppollen
Eiendommen har et eget setertun på Goppollen, beliggende ca. 18 km fra gårdstunet. Setra var tidligere benyttet til melkeproduksjon frem til sommeren 2021, og benyttes i dag til ferie- og fritidsformål. Setertunet består av et nyere sel fra 2018, en eldre lynnebu samt fjøs og øvrige driftsbygninger som ikke lenger er i aktiv bruk.
Det nyere selet er på ca. 65 m² og oppført i laftet tømmer på betongplate, med saltak tekket med lakkerte taksteinsplater. Innvendig har bygningen synlige tømmervegger og laminatgulv. Selet holder høy standard og fremstår i svært god stand. Det er innlagt sommervann, solcellestrøm og avløp.
Den eldre lynnebua er oppført i laftet tømmer med et tilbygg i bindingsverk, fundamentert på natursteinsmur. Bygningen har enkel standard og noe vedlikeholdsbehov. Lynnebua er for tiden utleid på åremål.

Setertunet har veiadkomst helt frem, men siste del av veien må brøytes av eier. Området byr på gode friluftsmuligheter med blant annet et godt utbygd skiløypenett. Setra representerer et attraktivt tillegg til landbrukseiendommen, med muligheter for både egen fritidsbruk og utleie.

Overflater
Overflatene i boligene varierer i alder og utførelse, med en kombinasjon av eldre og nyere materialvalg. Innvendige gulv består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og malte eller behandlede tregulv. Veggene har i stor grad malte flater, tapet og ulike platekledninger, mens himlingene er utført med malte plater, panel og himlingsplater.
Kjøkkenene har funksjonelle innredninger med god skap- og benkeplass, og boligene fremstår med

praktiske løsninger for daglig bruk. Badene er innredet med våtromstilpassede materialer og vanlig sanitærutstyr.
Overflatene bærer stedvis preg av normal slitasje ut fra alder og bruk, men gir et godt utgangspunkt for videre oppgraderinger og modernisering etter ny eiers ønsker og behov. Samlet sett fremstår boligene med en standard som er tilpasset eiendommens karakter og alder.

Oppussing
Oppgraderinger og vedlikehold.
Det er gjennomført flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider på eiendommen gjennom årene, noe som har bidratt til å modernisere deler av bygningsmassen og forlenge levetiden på sentrale bygningsdeler.
På våningshuset er det blant annet utført oppgradering av kjøkken, utskifting av store deler av vinduer og ytterdører, etterisolering og fornyelse av utvendig kledning samt etterisolering av loft. Det er også etablert ny veranda/terrasse.
Kårboligen har vært gjenstand for løpende vedlikehold og oppgraderinger, herunder arbeider på bad og tak. Enkelte innvendige overflater og bygningsdeler er også fornyet gjennom årene.
Oppgraderingene er utført over ulike perioder, og både våningshus og kårbolig fremstår med en kombinasjon av eldre og nyere løsninger. Ny eier må påregne normalt vedlikehold og eventuell videre modernisering i takt med bygningenes alder og egne ønsker til standard og uttrykk.

Adkomst
Se kart.
Eiendommen har adkomst via privat vei i rolige og landlige omgivelser. Den ligger lett tilgjengelig med bil og har gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Beliggenheten gir enkel tilgang til lokalveinettet og videre forbindelse til Fåvang sentrum samt øvrige destinasjoner i Gudbrandsdalen.
Adkomsten fremstår som praktisk og funksjonell for både fast bosetting og fritidsbruk, samtidig som eiendommen ligger skjermet til med god avstand til gjennomgangstrafikk. Dette bidrar til en fredelig og privat atmosfære med nærhet til natur- og friluftsområder.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt med romslige oppstillingsplasser i tilknytning til tunet. Den store eiendommen gir god kapasitet for parkering av flere biler samtidig, og det er også plass til tilhengere, campingvogn, landbruksmaskiner eller annet utstyr ved behov.
Den romslige gårdsplassen gjør adkomsten praktisk i hverdagen og gir enkel manøvrering for både personbiler og større kjøretøy. Parkeringen er lett tilgjengelig i umiddelbar nærhet til bebyggelsen, noe som bidrar til en funksjonell og brukervennlig eiendom både for fastboende og besøkende.

Diverse
• Eiendommen består av et våningshus og en kårbolig, noe som gir fleksible bruksmuligheter for storfamilien, generasjonsbosetting eller utleie.
• Stor tomt med gode uteområder og romslig tun.
• Landlig og naturskjønn beliggenhet med nærhet til flotte tur- og friluftsområder.
• Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.
• Egen vannforsyning og privat avløpsløsning.
• Kort avstand til Fåvang sentrum med dagligvarehandel, skole, barnehage og øvrige servicetilbud.
• Gunstig beliggenhet med enkel adkomst til Kvitfjell og øvrige rekreasjonsområder i Gudbrandsdalen.
• Eiendommen har et betydelig potensial for videre utvikling og tilpasning etter ny eiers behov og ønsker.
Eiendommen passer godt for kjøpere som ønsker god plass, landlige omgivelser og muligheten til å disponere to separate boliger på samme eiendom. Kombinasjonen av naturnær beliggenhet, fleksible bruksmuligheter og en innholdsrik bygningsmasse gjør dette til en spennende eiendom med mange anvendelsesmuligheter.

Det er fremlagt bortleiekontrakt for melkekvote (grunnkvote) er 65073 liter. For tiden er kvota bortleid til sambygding, og det mottas kr 0,75- pr liter/år. Leieprisen vurderes som normal for området og det er fortsatt forholdsvis lett å leie ut kvoter i dette området.

Selgers egenerklæringsskjema
Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrader (TG2, TG3 og TG IU)
Eiendommen består av et eldre våningshus og en kårbolig med flere oppgraderinger gjennom årene. Det er registrert både TG2 (avvik som kan kreve tiltak) og TG3 (store eller alvorlige avvik) på flere bygningsdeler. Kjøper må påregne vedlikehold og oppgraderinger på deler av bygningsmassen.

For våningshuset er de mest vesentlige forholdene:
• Eldre vinduer med behov for utskifting.
• Råte- og fuktskader i deler av veranda og rekkverk.
• Registrert fukt og skader i vinterhage.
• Skjevheter og setningsrelaterte forhold i konstruksjonen.
• Fuktproblematikk i kjeller.
• Eldre drenering og fuktsikring med behov for tiltak.
• Sprekker og avvik i grunnmur.
• Bad og vaskerom har behov for omfattende oppgradering.
• Registrert fuktpåvirkning i konstruksjon under bad.
• Eldre vann- og avløpsinstallasjoner med begrenset

forventet restlevetid.
• Mangler og avvik knyttet til pipe, ildsted, trapper og rømningsvei.
• Registrerte spor etter mus og andre skadedyr.

For kårboligen er de viktigste registrerte forholdene:
• Råte- og fuktskader i rekkverk/veranda.
• Eldre vinduer med slitasje, punkterte glass og redusert funksjon.
• Fuktproblematikk i kjeller og krypkjeller.
• Mangelfull ventilasjon og fuktsikring i krypkjeller.
• Registrerte spor etter mus og fuktkrevende insekter.
• Eldre deler av vann- og avløpsanlegg med usikker fremtidig funksjon.
• Avvik ved enkelte våtromsdetaljer selv om badet er oppgradert i nyere tid.
• Eldre drenering og fuktsikring med begrenset forventet levetid.

TG IU (ikke undersøkt) Det er enkelte bygningsdeler og konstruksjoner som ikke har vært mulig å undersøke fullt ut. Dette gjelder blant annet skjulte konstruksjoner og områder hvor ordinær kontroll ikke har vært mulig uten inngrep. Som ved alle brukte eiendommer kan det derfor foreligge forhold som ikke er avdekket ved befaring.

Samlet sett må eiendommen vurderes som en eldre landbrukseiendom med et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, samtidig som det er utført flere moderniseringer på begge boligene gjennom årene.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Følgende forhold er vurdert å ha et vesentlig utbedringsbehov:
• Bad i våningshuset har omfattende avvik og behov for rehabilitering.
• Vaskerom i våningshuset har avvik som tilsier behov for større tiltak.
• Fuktskader og råteskader på deler av veranda, terrasse og rekkverk.
• Fuktpåvirkning og skader i vinterhage.
• Fuktproblematikk i kjeller og grunnmurskonstruksjoner.
• Skader og avvik knyttet til drenering og fuktsikring.
• Registrert fukt i konstruksjoner under våtrom.
• Eldre vann- og avløpsinstallasjoner med vesentlig redusert restlevetid.
• Deler av pipe-/ildstedsløsninger og enkelte sikkerhetsmessige forhold krever tiltak.
• Spor etter skadedyr i bygningsmassen.
•

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Følgende forhold er registrert med moderat avviksgrad:
• Eldre vinduer med slitasje og begrenset gjenværende levetid.
• Utvendig kledning, listverk og enkelte overflater med vedlikeholdsbehov.
• Skjevheter og setningsrelaterte forhold i bygningene.
• Eldre taktekking og beslag med normal aldring.
• Innvendige overflater med slitasje som følge av alder og bruk.
• Eldre elektriske og tekniske installasjoner hvor oppgraderinger må påregnes over tid.
• Forhold ved krypkjeller og ventilasjon i kårboligen.
• Enkelte avvik ved våtromskomponenter og sanitærutstyr.
• Normal aldersslitasje på dører, gulv og øvrige bygningsdeler.

TG IU - Ikke undersøkt

• Enkelte skjulte konstruksjoner og bygningsdeler har ikke vært tilgjengelige for kontroll.
• Vurdering av disse forholdene vil kunne kreve ytterligere undersøkelser eller inngrep i konstruksjonene.
•

Sammendrag
Eiendommen består av eldre bygninger hvor flere oppgraderinger er utført gjennom årene. Samtidig er det registrert enkelte forhold med betydelig utbedringsbehov, spesielt knyttet til våtrom, fuktutsatte konstruksjoner og eldre tekniske installasjoner. Kjøper må derfor påregne både løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger på sikt.

Byggemåte
Eiendommen er bebygd med et våningshus og en kårbolig oppført med de byggemetoder og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Våningshuset er oppført med grunnmur og kjellerkonstruksjoner i betong/murverk. Ytterveggene er i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre.
Taket er oppført som trekonstruksjon og tekket med takmaterialer tilpasset byggets alder og bruk. Boligen har etasjeskillere av trekonstruksjoner samt vinduer og ytterdører av varierende alder.
Kårboligen er oppført på støpt fundament med kjellerdel, yttervegger i trekonstruksjon og utvendig trekledning. Taket er utført som isolert trekonstruksjon med utvendig taktekking. Bygningen har etasjeskillere i tre og tradisjonelle konstruksjonsløsninger for boliger fra byggeperioden.
Bygningene er oppført med hovedsakelig tradisjonelle materialer som tre, betong og murverk. Flere bygningsdeler er oppgradert og fornyet gjennom årene, mens andre deler har en alder og utførelse som tilsier behov for løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.
Samlet sett representerer eiendommen en tradisjonell

landbrukseiendom med solid bygningsmasse og konstruksjoner som er tilpasset eiendommens alder, bruk og beliggenhet.

Tomt
Eiendommen ligger på en romslig tomt i landlige og naturskjønne omgivelser. Tomten består av tunområde rundt bebyggelsen samt tilhørende arealer som gir god plass til både boligformål, uteaktiviteter og annen bruk tilpasset eiendommens karakter.
Tunet byr på gode oppstillings- og parkeringsmuligheter, og de åpne uteområdene gir gode solforhold og fin utsikt mot omkringliggende natur. Tomten fremstår som innholdsrik med god avstand mellom bebyggelse og naboeiendommer, noe som bidrar til en privat og skjermet atmosfære.
Eiendommen har flere bruksmuligheter og passer godt for kjøpere som ønsker god plass rundt seg, enten til familieliv, hobbyvirksomhet, dyrehold eller annen aktivitet som naturlig hører til en landbrukseiendom.
De store utearealene gir et godt grunnlag for videre utvikling og tilpasning etter ny eiers ønsker og behov, samtidig som eiendommens landlige preg og naturnære beliggenhet ivaretas.

Gardskartet viser at eiendommen har 81,8 daa fulldyrket mark. Av dette er ca 15,4 daa lokalisert nær gardstunet. Jorda ved gardstunet er bratt, men har lang solgang. Denne jorda bør kunne høstes tre ganger, eller høstes 2 ganger og beites til slutt. Resten av jorda ligger på seterstulen Goppollen ca 18,3 km fra gardstunet. Jorda på setra har betydelig kortere vekstsesong, men her er det store lettdrevne skifter med svak helling og god solgang. Jord og beiter er for tiden bortleid. Gardskartet viser at eiendommen har ca 9,1 daa innmarksbeiter og overflatedyrket mark. Beitene ligger ved gardstunet. Beitene verdsettes skjønnsmessig.

Skogbruksplanen fra 2011 viser at eiendommen et totalareal på 254 daa, hvorav 146 daa vurderes som produktivt. Planen viser at all skog er i hogstklasse 5, og at det snarest mulig bør utføres en større hogst med påfølgende etablering av ny skog. Ca 62% av skogen er vurdert som lav bonitet, 35% middels bonitet og 2 % som høy bonitet.
Planen viser at det i 2011, sto det total 2271 m3, alt på drivbare arealer. Da dette er 14 år siden og kommunen har registrert at det har vært hugget ca 341 m3, burde det være ca 2500m3 med hogstmoden skog idag.

Adgang til utleie
Eiendommen har to separate boliger bestående av våningshus og kårbolig, noe som gir gode muligheter for utleie. Kårboligen fremstår som en selvstendig boenhet med egne oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom, og kan derfor være godt egnet for langtidsutleie eller som bolig for familie og generasjoner.
Eventuell utleie forutsetter at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til utleieformålet på utleietidspunktet. Det anbefales at interessenter selv setter seg inn i aktuelle offentlige krav og innhenter nødvendige godkjenninger dersom dette skulle være aktuelt.
Den separate bygningsmassen gir fleksibilitet i bruken av eiendommen, enten man ønsker å benytte begge boligene selv, leie ut den ene enheten eller etablere en generasjonsløsning. Dette kan bidra til økt utnyttelse av eiendommen og gi mulighet for leieinntekter.

Oppvarming / energiforbruk
Boligene oppvarmes gjennom en kombinasjon av elektrisitet og ildsted(er), noe som gir fleksibilitet i hverdagen og mulighet for supplerende oppvarming i den kalde årstiden.
Våningshuset og kårboligen har tradisjonelle oppvarmingsløsninger tilpasset bygningenes alder og bruk. Oppvarmingen skjer hovedsakelig ved elektriske varmekilder, kombinert med vedfyring der det er installert ildsted. Dette bidrar til lun og behagelig varme, samtidig som det gir mulighet for å redusere strømforbruket i perioder.
Energiforbruket vil variere ut fra bruksmønster, antall beboere, ønsket innetemperatur og hvilke deler av bygningsmassen som er i bruk. Forbruket påvirkes også av bygningenes alder, isolasjonsgrad og gjennomførte oppgraderinger.
Kjøper bør være oppmerksom på at eldre bygninger normalt har et høyere energibehov enn nyere boliger, og at videre energieffektiviserende tiltak kan bidra til redusert energiforbruk over tid.

Andre utgifter
I tillegg til kjøpesummen må kjøper påregne kostnader knyttet til den løpende driften av eiendommen. Dette kan blant annet omfatte utgifter til strøm, forsikring, renovasjon, feiing, eventuelle kommunale avgifter, vedlikehold av privat vann- og avløpsanlegg samt drift og vedlikehold av adkomstvei.
For en eiendom med to boliger og stor tomt må det også påregnes utgifter til vedlikehold av bygninger, uteområder og tekniske installasjoner. Kostnadene vil variere avhengig av bruk, antall beboere og omfanget av vedlikeholdsarbeider som utføres.
Kjøper oppfordres til å undersøke de løpende kostnadene nærmere og gjøre egne vurderinger av framtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter ut fra planlagt bruk av eiendommen.

Tekniske installasjoner og VVS
Eiendommen er utstyrt med tekniske installasjoner og VVS-anlegg av varierende alder. Vannforsyningen skjer via privat vannanlegg, og avløpet er tilknyttet privat avløpsløsning.
Våningshuset og kårboligen har tradisjonelle

sanitærinstallasjoner med kjøkken, bad og vaskerom tilrettelagt for normal boligbruk. Varmtvannsberedere sørger for oppvarming av tappevann, og boligene har vann- og avløpsrør som er etablert over ulike tidsperioder.
Deler av VVS-anlegget er av eldre dato, og det må påregnes løpende vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger i takt med alder og bruk. Dette gjelder særlig komponenter med begrenset forventet restlevetid som rørføringer, koblinger, sluk, ventiler og varmtvannsberedere.
Kjøper bør være oppmerksom på at eldre tekniske installasjoner normalt krever jevnlig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilfredsstillende drift over tid.
Det anbefales at anleggene kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 100 000,-

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

102 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

---

4 217 240,- 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.

Kommunale avgifter
Kr. 15 500,-

Løpende kostnader
Kjøper må påregne normale drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til en landbrukseiendom med to boliger og tilhørende uteområder. Dette inkluderer blant annet utgifter til strøm, forsikring, renovasjon, eventuelle kommunale avgifter, feiing og tilsyn samt kostnader knyttet til vann - og avløpsanlegg.
I tillegg vil det være løpende utgifter til vedlikehold av bygningsmassen, tekniske installasjoner, tak, fasader, uteområder og adkomstvei. Kostnadsnivået vil variere avhengig av bruk, antall beboere, energiforbruk og omfanget av vedlikeholdsarbeider som utføres.
For eldre bygninger må det påregnes et høyere vedlikeholdsbehov enn for nyere boliger, og fremtidige oppgraderinger kan være nødvendige for å opprettholde ønsket standard og funksjonalitet.
Interessenter oppfordres til å foreta egne vurderinger av forventede drifts- og vedlikeholdskostnader basert på eiendommens størrelse, bygningsmasse og planlagt bruk.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)
I tillegg til ordinære driftskostnader må kjøper påregne utgifter knyttet til eiendommens infrastruktur og løpende vedlikehold. Dette kan blant annet omfatte brøyting og vedlikehold av privat vei, drift og vedlikehold av privat vannforsyning, samt kostnader knyttet til privat avløpsanlegg.
Videre vil det kunne påløpe kostnader til renovasjon, feiing og tilsyn av ildsteder og piper, forsikring, strømforbruk og annet alminnelig vedlikehold av eiendommen. Utgifter til service, reparasjoner og eventuelle oppgraderinger av tekniske installasjoner må også påregnes over tid.
Kostnadene vil variere ut fra bruk, årstid, vedlikeholdsbehov og hvilke tjenester som benyttes.
Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser for å få en oversikt over forventede driftskostnader knyttet til eiendommen.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).
Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 0,00.
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.
Gjeldende for ligningsåret .

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

Kjøper må påregne å tegne ordinær bygningsforsikring for eiendommens bygninger og øvrige installasjoner. Med to boliger og en omfattende bygningsmasse vil forsikringskostnadene kunne variere avhengig av valgt forsikringsselskap, dekningsomfang, egenandel og eventuell tilleggsdekning.
Det anbefales at kjøper innhenter tilbud fra flere forsikringsselskaper for å sikre en forsikringsløsning som er tilpasset eiendommens størrelse, bruk og bygningsmessige forhold. Eventuelle løsøre-, innbo- og ansvarsforsikringer kommer i tillegg til bygningsforsikringen.
Forsikringspremien vil kunne påvirkes av bygningenes alder, tekniske standard, oppgraderinger, beliggenhet og tidligere skadehistorikk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser for å avklare forventede kostnader og forsikringsvilkår.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Det er gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på eiendommen gjennom årene. Blant annet er deler av bygningsmassen modernisert med utskifting av vinduer og dører, oppgradering av kjøkken, etterisolering av yttervegger og loft samt etablering og fornyelse av utearealer som veranda og terrasse. Det er også utført arbeider på tak og våtrom i deler av bebyggelsen.
Selv om det er gjennomført en rekke forbedringer, må det påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger som følge av bygningenes alder og bruk. Fremtidige eiere bør være forberedt på å utføre løpende vedlikehold av blant annet utvendige overflater, tak, vinduer, tekniske installasjoner, våtrom og fuktutsatte konstruksjoner.
For eldre bygninger vil det naturlig oppstå behov for utskifting og modernisering av enkelte bygningsdeler over tid. Omfanget av kommende vedlikeholdsarbeider vil avhenge av ønsket standard, bruk og prioriteringer hos ny eier.
Eiendommen fremstår som et godt utgangspunkt for videre utvikling, samtidig som det må påregnes et vedlikeholdsnivå som er normalt for en eiendom med eldre bygningsmasse og lang brukshistorikk.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Ringebu kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealdelplan med tilhørende kart og vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Offentlige planer
Eiendommen er underlagt de til enhver tid gjeldende kommunale planer, bestemmelser og offentlige vedtak som gjelder for området. Dette kan omfatte kommuneplanens arealdel, eventuelle reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og andre offentlige føringer som har betydning for bruk og utvikling av eiendommen.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hvilke planer og bestemmelser som gjelder for området, samt eventuelle fremtidige planarbeider som kan påvirke eiendommen eller nærområdet. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til arealbruk, byggegrenser, infrastruktur, landbruksinteresser, natur- og miljøhensyn samt mulig fremtidig utbygging.
Eventuelle søknadspliktige tiltak, herunder tilbygg, påbygg, ny bebyggelse, bruksendringer eller fradelinger, må behandles i henhold til gjeldende lovverk og offentlige bestemmelser.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Drift, vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til vei må påregnes av eier, enten alene eller sammen med andre brukere dersom dette er aktuelt.
Vannforsyningen skjer fra privat vannkilde, noe som gir eiendommen en selvstendig vannforsyning. Eier har ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige oppgraderinger av anlegget.
Eiendommen er tilknyttet privat avløpsløsning. Drift, kontroll, tømming og vedlikehold av anlegget påhviler eier, og eventuelle krav fra offentlige myndigheter må følges.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i anleggenes kapasitet, tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov. Kostnader knyttet til vei, vann og avløp vil kunne variere over tid avhengig av bruk, vedlikehold og eventuelle offentlige krav til oppgradering av private anlegg.

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 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.

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.

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.

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.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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 (der selger er privatperson / forbruker), 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 Odd Rudrudjordet.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Søre Goppollvegen 293,2634 Fåvang.
Matrikkel tilhørende eiendommen: 166/2, 194/1 Fnr. 76, 194/1 Fnr. 77.

Vårt oppdragsnummer er 333260014.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Ole Kristian Fauchald Taralrud / +47 95 90 57 70 / ole.taralrud@landkreditt.no / Landkreditt Eiendom Innlandet.
Oppdragstakers forretningsadresse er Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK. Org. nr. 912641066.

Prod. dato: 23.10.2026

Tekniske dokumenter

Søre Goppollvegen 293

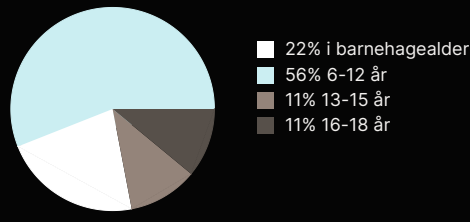
Offentlig transport

Moastugu Linje 253, 254	2 min 3 km
Kvitfjell stasjon Linje F6	15 min 16.4 km

Skoler

Fåvang skole (1-7 kl.) 128 elever, 11 klasser	10 min 11.6 km
Ringebu ungdomsskole (8-10 kl.) 137 elever, 11 klasser	19 min 20.9 km
Gausdal videregående skole 373 elever	30 min 32.4 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	35 min 40.1 km

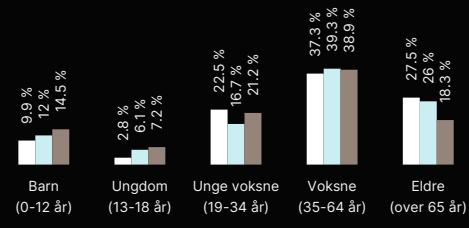
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørgevollen	144	82
Kommune: Ringebu	4 385	2 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fåvang barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 13 km
Mosjordet barnehage (1-5 år) 39 barn	13 min 14.1 km
Dulven friluftsbarnehage (1-5 år) 27 barn	16 min 17 km

Dagligvare

Coop Extra Fåvang Post i butikk, PostNord	10 min 11.4 km
Kiwi Fåvang	10 min

Sport

Sør-Fåvang skole Aktivitetshall, fotball	2 min 3.1 km
Nærmiljøanlegg ballmiljø Ballspill	10 min 11.5 km
GO Trening Øyer	22 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

LANDBRUKSTAKST



Eiendommens verdi

4.100.000 kr

Rudrudjordet

Søre Goppollvegen 293
2634 Fåvang.

Gnr 166, bnr 2mf i Ringebu Kommune, Innlandet fylke

www.norsklandbrukstakst.no

Sertifisert medlem av:

NORSK LANDBRUKSTAKST

Amund Amundsøn Lo

Adresse	Rustvegen 124, 2640 Vinstra
Telefon	95944647
Epost	amund@logard.no
Oppdrag nr.	

ANSVARLIG FORETAK

Lo-Gruppen AS

Telefon	95944647
Org.nr	911650908
Nettside	
Dato	05.08.2025

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer.
Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet. Rapportmalen tilhører Norsk Landbrukstakst (NLT) og benyttes kun av sertifiserte medlemmer i NLT.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.
Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

Verdsetting

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. Ved praktisk verdsetting er det nødvendig å dele opp verdien i de enkelte elementene eiendommen består av, som jord, skog og bygninger, og anvende den mest passende verdsettingsmetoden for hvert element. For bygninger benyttes ofte kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).
Takstrapporten gir en samlet verdivurdering med en enkel beskrivelse av verdielementene. Takstverdien tilsvarer den verdi eiendommen antas å ha ved fritt salg, vurdert ut fra avkastning, verdi som boligeiendom og normale priser i området, med de begrensninger som kan ligge i konsesjonslovens regler om priskontroll. Heftelser i eiendommen er ikke vurdert med mindre dette er spesifikt omtalt i takstrapporten.
Landbruksdepartementet har i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 gitt veiledende retningslinjer for verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer. Markeds- og regelverksendringer kan påvirke verdien av eiendommen etter takseringstidspunktet.
Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko eller begrensninger for fremtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Eiendommens bygninger

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.
Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m^2), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Særskilte forutsetninger

Da tidligere eier er død, kan det finnes opplysninger om eiendommen som ikke det etterlatte er kjent med.

Om oppdraget og eiendommen

Rekvirent	Janita Olstad Rudrudjordet Gamlevegen 2,2634 Fåvang. janitaolstad@gmail.com	Tlf 48157511
Rapporten er utarbeidet av	Amund Amundsøn Lo amund@logard.no	Tlf 95944647
Dato for befaring	19.06.2025	
Til stede ved befaringen	Amund Amundsøn Lo Janita Rudrudjordet. Nina Rudrudjordet	Landbrukstakstkmann Arving Enke etter avdød eier

Landbrukstaksten er utført av sertifisert medlem med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.

Klikk her for mer informasjon

NORSK LANDBRUKSTAKST
Vi verdsetter norsk landbruk

Eiendommen Rudrudjordet

Matrikkelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse/gårdsnavn
3439	166	2		Søre Goppollvegen 293, 2693 Fåvang.
3439	194	1	76	Goppollvegen 2046, 2643 Fåvang.
3439	194	1	77	

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	81,8	Daa
Overflatedyrket jord	5,9	Daa
Innmarksbeite	3,2	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	9,4	Daa
Skog av middels bonitet	51,2	Daa
Skog av lav bonitet	68,1	Daa
Uproduktiv skog	43,6	Daa
Myr	6,7	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	10,9	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	0,0	Daa
Bebygd, samfunn, vann, bre	4,7	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	**285,5**	**Daa**

Hjemmelshaver(e)	Andelsbrøk
Odd Rudrudjordet (dødsbo)	**1/1**

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

194/1-76 og 194/1/77 Er formelt sett ikke eid, men gamle rettigheter i statsallmenning som ligger til eiendommen så lenge det brukes. Eier opplyser at det ikke betales noe vederlag for dette.

Eiendomsbeskrivelser

Om eiendommen

Landbrukseiendom med fin utsikt, belliggende høgt oppe i solsida på sør-Fåvang i Ringebu kommune. Eiendommen har et totalt areal på 285,5. Av dette er 81,8da fulldyrket jord, 9,1 daa beiter, og 128 daa produktiv skog. Bebyggelsen 2 bolighus, fjøs/driftsbygning, redskapshus og setertun med 2 boenheter samt fjøs.

Infrastruktur

Vannforsyning	☐ *Offentlig vannforsyning*	☑ *Privat vannforsyning*	☐ *Annet (se kommentar)*
Avløp	☐ *Offentlig avløpsnett*	☑ *Privat septiktank*	☐ *Annet (se kommentar)*
Internett	☐ *Innlagt fiberbredbånd*	☑ *Annen internettilgang*	☐ *Ingen internettilgang*
Mobildekning	☑ *God mobildekning*	☐ *Varierende/dårlig dekning*	☐ *Ingen mobildekning*

Gardstunet har direkte avkjøring fra kommunal veg. Vannforsyning fra egen borebrønn, vannet har noe høyt kalkinnhold.

Beliggenhet og arrondering

Gården ligger i Ringebu kommune, avstand fra kommunesenteret er ca 21km. Nærmeste tettsted er Fåvang hvor det finnes skole og butikker mv.

Arronderinga er brukbar, men det aller meste av jorda ligger ved setertunet på Goppollen, drøyt 18km fra gardstunet.

Konsesjon og odel

☑ *Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa*	☐ *Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog*
☑ *Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord*	☑ *Eiendommen er bebygd med helårsbolig*

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven (Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003), med enkelte unntak. Dersom gården overdras konsesjonsfritt innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11. Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 a, samt rundskriv.

☑ *Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg*	☐ *Eiendommen er ikke konsesjonspliktig*

Odelsrett

I følge Odelslova (Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974) er det odel på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa, med noen unntak. Videre må gården ha vært i familiens eie i mer enn 20 år. Som hovedregel er det eiers barn, barnebarn og søsken som har odelsrett, men reglene kan være kompliserte. Om det er odel, hvem som har odelsrett, og rekkefølgen av disse, kan det i noen tilfeller kreves faglig bistand for å finne ut av. Det er i taksten ikke tatt stilling til hvilke personer som har odelsrett, og dette har normalt ikke betydning for verdsettingen.

☑ *Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde*	☐ *Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde*

Eventuell fraskrivelse av odelsrett eller løsningsrett ved overdragelse eller salg av eiendommen:

☑ *Det er ikke tatt stilling til fraskrivelse av odels- eller løsningsrett, eller fraskrivelse er ikke relevant.*	☐ *Eier bekrefter at kjente odelshavere har fraskrevet seg odels- eller løsningsrett*

Produksjon og næringsvirksomhet

I dag er jord og beiter bortleid, men det var husdyrhold med melkeku og drift på eiendommen frem til årskiftet 2022-2023. Husdyrholdet ble avviklet grunnet alvorlig sykdom hos eier. Eiendommen hadde ikke tilstrekkelig med eget areal til produksjon av grovfôr, og det ble derfor leid en del jord. Eiendommen har fortsatt ei melkekvote på på ca 65000 liter, som for tiden er utleid.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert heftelser i grunnboka. Disse er i hovedsak knyttet til blant annet (**f.eks**) vei, vann, avløp og annen infrastruktur. Det er antatt at heftelsene ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i takstrapporten. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka. (www.seeiendom.no)

Eiendommen er beheftet med borett/føderåd	☑ *Ja (se kommentar)*	☑ *Nei*
Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.	☐ *Ja (se kommentar)*	☑ *Nei*
Eiendommen har andre tinglyste heftelser som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.	☐ *Ja (se kommentar)*	☐ *Nei*

Det er tinglyst borett på eiendommen, men rettighetshaverne er for lengst døde.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Kulturminner og vern

Oppslag på SEEIENDOM 06.07.2025 viser at det finnes bygninger i SEFRAK registeret, men ingen som er fredet.

Det tas forbehold om vern eller verneplaner som det ikke er opplyst om ved befaringen. For nærmere info, sjekk Nibio Kilden og SEFRAK-registeret

Flom, ras og skredfare

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser rundt risikoen knyttet til disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører. (NVE Aktsomhetskart)

SEFRAK

Det er SEFRAK-registrering på bygning, noe som indikerer at bygget er over 100 år. Dette kan medføre meldeplikt og restriksjoner ved riving eller omgjøring, og det kan også være muligheter til å søke om støtte til istandsetting.

Dyrket jord

Fulldyrket jord	81,8	Daa
Overflatedyrket jord	5,9	Daa
Innmarksbeite	3,2	Daa
Sum dyrket jord og beite	**90,9**	Daa



Hva benyttes jorda til i dag?	Grasproduksjon.
Leies jorda ut?	Ja
Leies det inn tilleggsjord?	Nei
Økologisk drift?	Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Eier er ikke kjent med at det finnes slike problemer.

Beskrivelse av dyrket jord

Fulldyrket mark:
Gardskartet viser at eiendommen har 81,8 daa fulldyrket mark. Av dette er ca 15,4 daa lokalisert nær gardstunet.
Jorda ved gardstunet er bratt, men har lang solgang. Denne jorda bør kunne høstes tre ganger, eller høstes 2 ganger og beites til slutt.
Resten av jorda ligger på seterstulen Goppollen ca 18,3 km fra gardstunet. Jorda på setra har betydelig kortere vekstsesong, men her er det store lettdrevne skifter med svak helling og god solgang.
Jord og beiter er for tiden bortleid til en sambygding for 5 år.

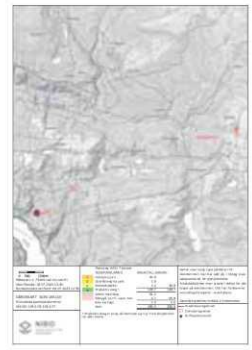
Arealene verdsettes slik:
Arealene ved gardstunet verdsettes til en til en årlig grunnrente på 175 kr/daa
Arealene på Goppollen verdsettes til en årlig grunnrente på 120 kr/daa.
Årlig grunnrente kapitaliseres med en rente på 4%.

Innmarksbeiter og overflatedyrket mark:
Gardskartet viser at eiendommen har ca 9,1 daa innmarksbeiter og overflatedyrket mark. Beitene ligger ved gardstunet.
Beitene verdsettes skjønnsmessig.

			Verdier
Fulldyrket jord	81,8	Daa	199.200 kr
Overflatedyrket jord	5,9	Daa	8.800 kr
Innmarksbeite	3,2	Daa	4.800 kr
Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite			212.800 kr

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	9,4	Daa
Skog med middels bonitet	51,2	Daa
Skog med lav bonitet	68,1	Daa
Produktiv skog totalt	**128,7**	Daa
Utmark og annet areal	**65,9**	Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Skogbruksplanen fra 2011 viser at eiendommen et totalareal på 254 daa, hvorav 146 daa vurderes som produktivt. Planen viser at all skog er i hogstklasse 5, og at det snarest mulig bør utføres en større hogst med påfølgende etablering av ny skog. Ca 62% av skogen er vurdert som lav bonitet, 35% middels bonitet og 2 % som høy bonitet.

Planen viser at det i 2011, sto det total 2271 m3, alt på drivbare arealer. Da dette er 14 år siden og kommunen har registrert at det har vært hugget ca 341 m3, burde det være ca 2500m3 med hogstmoden skog idag.

Skogen er ikke befart, men verdsatt etter skogbruksplan utarbeidet av Mjøsen Skog, og opplysninger fra skogbruksrådgiver i kommunen. Boniteringen aviker noe mellom NIBIO og skogbruksplanen, men skogbruksplanen legges til grunn for verdisetning.

Skogen har variable driftsforhold og er spredt på flere mindre teiger. Skogens netto produksjonsevne settes til 38 m3 (brutto produksjonsevne - ca 15 % for rot, topp mv). Rotnetto for skogen settes til 175 kr/m3

Årlig avkastning kapitaliseres deretter med en rente på 4%

Samlet verdi av skog og utmark	166.000 kr

Jakt og fiske

Eier opplyser at eiendommen årlig mottar ca kr for jakt og utmarksrettigheter fra lokalt grunneierlag.
Den årlige leien vurderes som en sikker inntekt og den årlige utbetalingen kapitaliseres med en rente på 7%

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter	28.600 kr

Andre verdielementer

Melkevote

Det er fremlagt bortleiekontrakt for melkekvote (grunnkvote) er 65073 liter. For tiden er kvota bortleid til sambygding, og det mottas kr 0,75- pr liter/år. Leieprisen vurderes som normal for området og det er fortsatt forholdsvis lett å leie ut kvoter i dette området.

Da det er en del usikkerhet om fremtidens kvotesystem, verdsettes den ved å kapitalisere den årlige leien med en rente på 10 %

Verdi	488.000 kr

Verdi

Våningshus



Byggeår

1960

Tilbygd/ombygd

1990/91.

Renovering/modernisering

Flere,

Anvendelse i dag

Bolig for eier.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.500.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
Kjeller	1 Soverom, resten er enkle lagerrom			99
Hovedetasje	Gang, kjøkken, stue, kontor/soverom, bad, wc og vaskerom			99
2. etasje	3 Soverom og loft.			21
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	219

Arealet i 2-etasje er skjønnsmessig redusert da det er svært lav takøyde grunnet v-tak.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard:
Våningshus oppført i isolert bindingsverk på plate og kjeller av mur og betong. Den eldste delen er oppført på mur av naturstein og utvendig kledd med stående malt trepanel. Saltak tekket av lakkerte stålplater fra 1990, renner og beslag av metall. I 2020 ble ble det byttet utvendig kledning og isolasjon, samt ytterdører og de fleste vinduer.

Innvendige overflater:
Gulv for det meste av laminat fra 2010. Vegger og himling av trepanel.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med overskap av malt treverk fra 2012. Kjøkkenbeslag i rustfritt stål og benkplater av laminat. Integrerte hvitevarer.

Beskrivelser og bilder

Sanitærrom:
Baderom i hovedetasje fra 2014, med gulv og vegger dekket med baderomsfliser, elektrisk gulvvarme, baderomsinnredning og dusjhjørne. Himling av trepanel.

Vaskerom også fra 1990/91, med gulv dekket av baderomsfliser og vegger og himling av trepanel.

Kjeller:
Kjeller under bygget med noe ulik standard. Benyttes som lagerrom og bryggerhus, samt 1 innredet soverom.

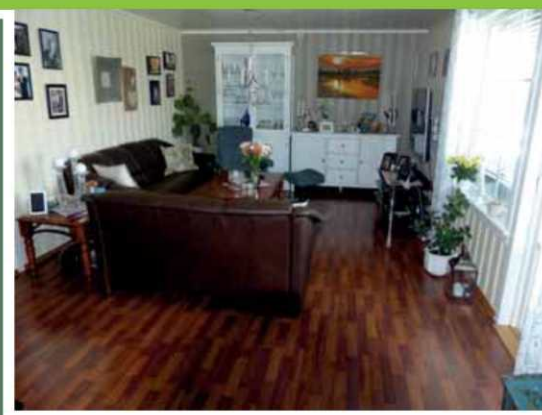
Oppvarming:
Vedovn, peis, elektriske varmekabler og panelovner.

Terrasser/balkonger:
Stor solvendt veranda og vinterhage.

Påkostninger vedlikeholdt og standard:
Våningshuset har standard fra flere tidsperioder og virker til å være funksjonelt og i bra stand. Selv om det er utført en del vedlikehold det senere årene, så vil det hele tiden komme noe vedlikehold i årene fremover. Det er observert noe setningsskader, med gulv som ikke er i vater i flere rom.

Verdsettingsmetode:
Nedskrevet gjennanskaffelsesverdi korrigert for størrelse, egnethet, vedlikehold og beliggenhet.

For grundigere beskrivelser om tilstand må det innhentes tilstandsrapport.



Stue i hoveetasje.



Soverom i kjelleren.



Soverom i 2 etasje.

Kårbolig.

Byggeår

1986

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Bad fra 2022

Anvendelse i dag

Utleid.



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

814.500 kr

Etasje	Romoversikt			
Kjeller	Et lagerrom, og noe lagerplass med svært lav takhøyde og jordgulv			ca 20
Hovedetasje	Kjøkken, stue, bad, vaskerom og 3 soverom.			100
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	120

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard:
Kårbolig oppført i bindingsverk oppført på plate og mur av betong/lecamur. Utvendig er bygningen kledd med malt trepanel. Saltak tekket med shingelpapp fra 2023. Renner og beslag av metall. Ytterdører og vinduer fra oppføringsår.

Innvendige overflater:
Gulv for det meste dekket med gulvbelegg. Vegger og himling av trepanel og malte/tapetserte plater.

Kjøkken:
Fra oppføringsår har malt innredning med overskap av trefiberplater og delvis integrerte hvitevarer. Benkplater av laminat og kjøkkenbeslag av rustfritt stål.

Sanitærrom:
Baderommet og vaskerom ble sist restaurert i 2022 og har gulv dekket baderomsfliser og vegger dekket med våtromsfliser/baderomsplater. Baderomsinnredning og oppvarming fra elektriske varmekabler i gulv. Himling av malte trefiberplater.

Beskrivelser og bilder

Kjeller:
Det er forsåvidt kjeller under mye av huset, men det er kun et mindre rom som er nyttbart. Resten av kjelleren er ikke utgravd og har derfor ikke gulv og svært lav takhøyde.

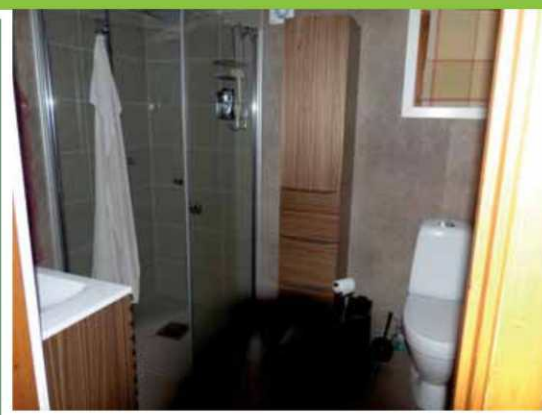
Oppvarming:
Vedfyring og strøm.

Terrasser/balkonger:
Litt sliten solvendt veranda.

Påkostninger vedlikeholdt og standard:
Det er utført minimalt med vedlikehold siden oppføringsår med unntak baderomm/vaskeromet. Så her vil det komme mere vedlikehold de kommende årene.

Verdsettingsmetode:
Bygningen verdsettes etter en netto utleieverdiberegning. Netto årlig utleieverdi settes til kr 57000, og denne verdien kapitaliseres med en rente på 7%

For grundigere beskrivelser om tilstand må det innhentes tilstandsrapport.



Bad i hovedetasje.



Stue i hovedetasje.



Lagerrom i noe av kjelleren.

Driftsbygning/Fjøs



Byggeår

Ukjent, men gammelt

Tilbygd/ombygd

1986.

Renovering/modernisering

1986

Anvendelse i dag

Ikke i bruk.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

100.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
Gjødselkjeller	Ulik lagerhøyde			ca300
Hovedetasje	Husdyrrom og servicerom.			350
2. etasje	Åpent lagerrom, med god takhøyde.			114
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	764

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard:
Tradisjonell driftsbygning/fjøs hvor den eldste delen er gammel og siste påbygg er trolig fra 1986. Driftsbygningen er oppført i bindingsverk Saltak tekket med lakkerte stålplater fra oppføringsårene.
Innvendige overflater:
Vegger kledd med våtromsplater, gulv av ubehandlet betong og himling av himling av behandlet trepanel.

Hovedetasje:
Storfe:
Fjøset har 14 tradisjonelle melkebåser samt noen båser til oppdrettet. I påbygget som som står vinkelrett på hovedbygget er det bygget binger med gulv av strekkmetall og gjødselrister, her var det en det sauehold. Mesteparten av innredningen er fra oppføringsår og i dårlig stand. Fjøset hadde tradisjonelt melkeanlegg, som ved befaringen var intakt. Ventilasjon gjennom vifter i taket.

Bruksverdi/standard/vedlikehold:

Fjøset begynner å bli gammelt og hvis det skulle tas i bruk igjen ville det måtte utføres et større vedlikehold, særlig i husdyrrommene.

Særlig det ytterste påbygget virker svært utfordrene da det er observert sprekker i konstruksjonen som tyder på at denne delen er i ferd med å skli/rase vekk fra resten av bygget. Hvis det vurderes å ta dette ibruk igjen til husdyrhold, må dett vurderes og utbedres av fagfolk.

Påbygget med binger ser til at kunne tas bruk igjen uten større oppgraderinger.

Det er et faktum at myndighetene
har vedtatt forbud mot båsfjøs. Eksisterende bygninger kan i følge dagens regler benyttes frem til 2034, så lenge de innskjerpede reglene for kalvingsbinger, sommerbeiting mv oppfylles. Hvis det skulle bli aktuelt å starte opp igjen må dette avklares med Matilsynet.

En kjøper bør derfor sette seg grundig inn i gjeldene forskrift om hold av husdyr, for selv å kunne vurdere driftsbygningens muligheter og begrensninger.

Bygningen har godkjent brannvarsling.

Verdsettingsmetode:
Bygningen verdsettes til nedskrevet gjenanskaffelsesverdi korrigert for alder, størrelse, vedlikehold, egnethet og beliggenhet. Verdien av brukets melkekvote er ikke tillagt denne bygningen, da kvoten er bortleid.







Redskapshus



Byggeår

2011

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lager for traktor og maskiner.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering 294.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		
Hovedetasje	Åpent lagerrom			103
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	103

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

KONSTRUKSJON /BYGGEMÅTE
Uisolert stålbygg oppført på plate av betong. Saltak tekket med lakkerte stålplater og noen lysplater.
En elektriske heveport, og to hjemmelagede skyveporter.

BRUKSVERDI/STANDARD/VEDLIKEHOLD:
Bygningen fremstår som funksjonell og i god stand.

VERDSETTINGSMETODE:
Redskapshuset verdsettes til nedskrevet gjenanskaffelsesverdi korrigert for alder, størrelse, vedlikehold egnethet og beliggenhet.





Setertun på Goppolen



Byggeår

Gammelt -2018

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Ferie og fritid.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering 500.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		
Kommentarer arealer:	Sum	0	0	0

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Generelt:
Setertun beliggende på setertulen Goppollen. Det var melkeproduksjon på setra fram til sommeren 2021. Etter at dette var over benyttes setra til ferie og fritid.
Tunet består av nytt (2018) sel ca 65 m2, og ei gammel lynnebu. Tunet inneholder i tillegg fjøs og andre driftsbygninger som ikke lengre benyttes i gardsdrifta.
Det er vei frem til døra, men eier må selv brøyte den siste delen. Området har bra med skiløyper.

Sel oppført i 2018:
Oppført i laftet tømmer på plate av betong, saltak (åstak) tekket med lakkerte stålplater (taksteinsplater). Innvendig er tømmerveggene synlige, og gulv av laminat. Selet har høy standard og er i svært god stand. Det er innlagt sommervann og solcellestrøm samt avløp.

Gammel Lynnebu
Oppført i laftet tømmer samt et påbygg i bindingsverk, oppført på mur av naturstein. Saltak (åstak) tekket med galvaniserte stålplater. Lynnebua har enkel standard og trenger noe vedlikehold. Lynnebua er for tiden utleid på åremål.

Verdisetting:
Da setra ikke lengre har noen funksjon i gardsdrifta verdsettes setertunet etter netto årlig utleieverdi som kapitaliseres med en rente på 8%.
Netto årlig netto utleieverdi for sel og lynnebu settes til kr 40000,-



Selet



Selet



Lynnebua

Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	212.800 kr
	Skog og utmarksressurser	166.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	28.600 kr
	Melkevote	488.000 kr
Bolighus	Våningshus	1.500.000 kr
	Kårbolig.	814.500 kr
Driftsbygninger	Driftsbygning/Fjøs	100.000 kr
	Redskapshus	294.000 kr
	Setertun på Goppolen	500.000 kr
Andre bygninger		
SUM Bygninger og verdikomponenter:		**4.103.900 kr**

Oppsummering av landbrukstaksten

Rudrudjordet

Gardsbruket Rudrudjordet er en landbrukseiendom med fin beliggenhet, svært god utsikt og god solgang.

Eiendommen ligger høgt oppe i solsida av Gudbrandsdalen og består av dyrket mark, skog og bygninger. Eiendommen har seter med bygninger på Goppollen.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi	4.100.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Vinstra 05.08.2025



Amund Amundsøn Lo

NORSK LANDBRUKSTAKST
Vi verdsetter norsk landbruk

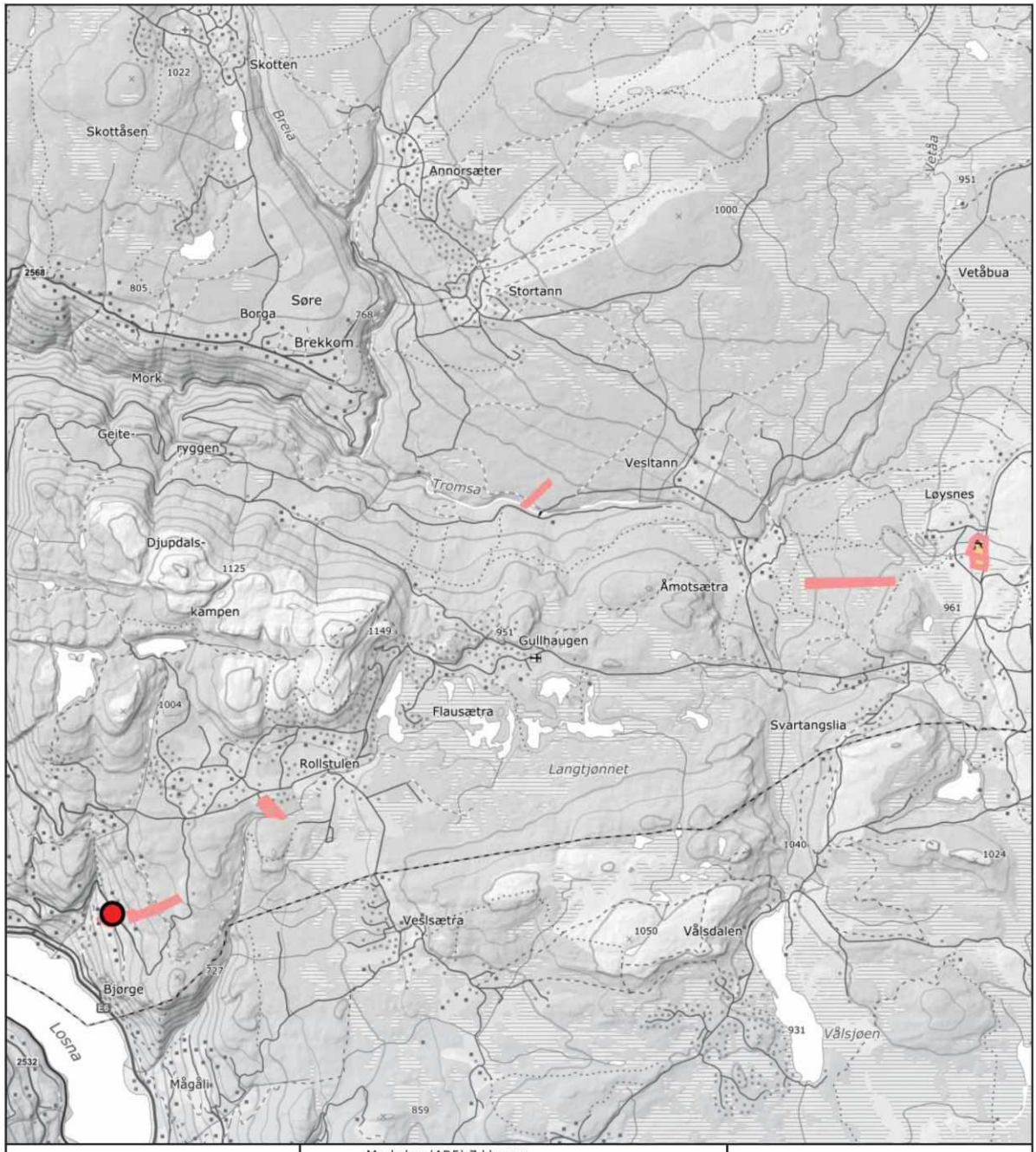
Sertifisert medlem i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	*Dato:*	*Note*	*Antall sider*	*Vedlagt*
Arealoversikt	06.07.2025	Nibio gårdskart	1	☑
Grunnbokutskrift	18.06.2025	seeiendom.no	2	☑
Eier				☐
Forsikringspapir				☐
Skogbruksplan				☐
Utleieavtaler				☐
Kvotebrev				☐
Festeavtaler				☐
Reguleringsplan				☐
Kart fra NGU/NVE				☐
Tilstandsrapport				☐
				☐





0 500 1500m

Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.07.2025 13:49
Eiendomsdata verifisert: 06.07.2025 12:56

GÅRDSKART 3439-166/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
166/2/0-194/1/76-194/1/77

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	81.8	
5	Overflatedyrka jord	5.9	
6	Innmarksbeite	3.2	90.9
w	Produktiv skog *	128.7	128.7
	Annet markslag	61.2	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.7	65.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	285.5	285.5

* 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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/7113-1/17
28.08.2003
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 400 000
RUDRUDJORDET ODD
F.NR: 120662

HEFTELSER

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

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

1901/900147-1/17
04.12.1901
SKJØNN
Ang. belegg på Gopollseteren
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/900233-1/17
22.01.1908
ERKLÆRING/AVTALE
Ang. opparbeidelse og vedlikehold av kjøreveg øvre Borgen -
Øfstegard - Mykleseter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1913/900388-1/17
17.02.1913
UTSKIFTING
Vedr. Fåvang Seterraster
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900494-1/17
11.09.1918
ERKLÆRING/AVTALE
Om opparbeidelse og vedlikehold av kjøreveg Mykleseter - mitre Gopollen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1924/901684-1/17
15.12.1924
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:3439 GNR:143 BNR:2
Rett til å oppføre seterhus på nordre Gopollen
Bestemmelse om beiterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/158-1/17
30.01.1937
ERKLÆRING/AVTALE
Om avståelse av grunn til ny bygdeveg Moastuen - Rudruds akerjorde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/746-1/17
03.08.1940
ERKLÆRING/AVTALE
Vedr. opparbeidelse og vedlikehold av setervei fra den nye
bygdeveg Rudrud - Mykleseter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/1107-1/17
07.04.1961
JORDSKIFTE
Vedr. Mykleseter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/9037-1/17
28.10.1980
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt

1985/4126-1/17 12.06.1985		**JORDSKIFTE** Grensegangssak - mellom skogteiger på Tannsmoen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1988/8418-1/17 18.11.1988		**JORDSKIFTE** Vesletann og Åmot seterraster. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1990/8309-1/17 24.10.1990		**JORDSKIFTE** Jordskiftesak for å få gjennomført ny organisering og ny fordeling av vedlikeh.utg. når det gjelder Gopollvegen m.fl. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1995/1593-1/17 22.02.1995		**JORDSKIFTE** Krav om å utvide sak 13/92 til å omfatte oppgang av flere grenselinjer i Rolldalen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/7113-2/17 28.08.2003		**FØDERÅD** for Ole Rudrudjordet f. 090719 og Jenny Rudrudjordet f. 130716 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/7113-4/17 28.08.2003	**	PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet etter lån i bank eller annen kredittinstitusjon.
2013/28671-1/200 11.01.2013		**JORDSKIFTE** Jordskiftesak 0500-2011-0006 Gopollvegen Gjelder medlemskap m.v. i Gopollvegen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1862/900010-1/17 20.08.1862	**REGISTRERING AV GRUNN** DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3439 GNR:166 BNR:1
1991/8542-1/17 07.11.1991	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3439 GNR:166 BNR:7
2013/476553-1/200 12.06.2013	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3439 GNR:166 BNR:10
2015/570032-1/200 24.06.2015	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3439 GNR:166 BNR:11
2015/570042-1/200 24.06.2015	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3439 GNR:166 BNR:12
2020/542941-1/200 01.01.2020 00.00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** TIDLIGERE: KNR:0520 GNR:166 BNR:2

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

Tilstandsrapport

Våningshus
Søre Goppollvegen 293, 2634 FÅVANG
RINGEBU kommune
gnr. 166, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11867-2040 **Eiendomsverdi ref nr:** JT8053

Autorisert foretak: Trebet AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Rudi

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.

Trebet Takst

Takseringsfirma tilsluttet Norsk takst.
Er sertifisert innen:
Verditaksering av boliger
Tilstandsanalyse av boligeiendommer
Skadetaksering av byggverk, innbo, løsøre og s
Verditaksering av næringseiendommer
Landbrukstaksering

Rapportansvarlig

Jon Rudi

Uavhengig Takstingeniør

takst@trebet.no

911 02 549

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 brannceller, 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Takstmannen anbefaler å lese hele rapporten grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne også ta med byggfagkyndig på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted.

Våningshus - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med metallplater. Uten undertak. Besiktiget fra takfot i stige.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Isolert med sagflis dels matter.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utlekte og etterisolert i 2020, og ny stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990 - 1994
Det er malte trevinduer med 1-lags glass.
Ytterdøren er en malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Ytterdøren ved bad er i treverk med 2-lags isolerglass.
Veranda og rekkverk av tre, overflatebehandlet.
Skiferheller lagt i betong på veranda mot nord.
Trapp av tre.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Gulvet i vinterhagen er belagt med laminat.
Vegger er kledd med malt trepanel. Himling har malte plater og trepanel.
1. etasje:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.

Det er mursteinspipe, vedovner, vedtakke og sotluke/feieluke.
Kjeller har betong gulv dels laminat. Veggene har panel og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur.
Trapp av tre,
Innvendige dører er finerdører dels malte tredører,
Kontaktperson opplys om at det er mus i kjeller og på loft. Maur i hovedetasjen.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Flis på gulv og vegger, malt himling.
Glassbyggerstein og dusjvegg, baderomsinnredning med servant.

Vaskerom
Flis på gulv, malt panel på vegger. Panel i himling.
Stålkum, opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med laminatgulv, malt panel på vegger,malt panel i himling
Toalett og servant.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter samt glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Det er opplyst om innvendige avløpsrør av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet, støpejernsrør før 1990 og betongrør før 1990.
Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1960.
Det anbefales alltid kontroll fra lokalt el-tilsyn ved eiendomsoverdragelse.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer og tilhørende installasjon.
Brannslokkingsapparat og røykvarslere.
Det anbefales alltid branntilsyn ved eiendomsoverdragelse.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 1960 og fr 1990 på tilbygg.
Grunnmuren er av betong.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type fra 1960, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1960 og er tilknyttet fellesprivat brønn (borehul).
Vannpumpe fra 2018.
Septiktanken har ukjent type og er installert i 1960.

Kårbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra takfot.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er torvholdsstokk i tre.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Isolasjon er ikke kontrollert.
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass.
Veranda og rekkverk av tre, overflatebehandlet.
Trapp av betong og metall.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er med belegg.
Veggene er utført med tapet og trepanel. Himlingen er utført med malte plater.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er elementpipe med vedovn og sotluke.
Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er murvegger i kjeller, ikke mulig med hultaking.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører er utført som finerdører.
Det er registret spor av mus på loft.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2022: Gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger, plater i himling.
Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant. Opplegg for vaskemaskin, Heltre benkeplate med nedfelt stålkum.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom, opplyst av oppdragsgiver.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk sentralavtrekk som styres fra ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg, strie/tapet på vegger, panel i himling
Toalett og servant.
Naturlig avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap 2024.
Deels vannledninger av kobber fra byggeår.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Elektrisk anlegg er installert i 1986.
230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer og tilhørende installasjon.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det anbefales alltid kontroll fra lokalt el-tilsyn ved eiendomsoverdragelse.
Brannslokkingsapparat og røykvarslere.
Det anbefales alltid branntilsyn ved eiendomsoverdragelse.
Sentral avtrekk fra toalettrom og kjøkken, med vift som er plassert på loft og styres fra kjøkkenventilator.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 1986, ukjent drenering.
Grunnmuren er av betong.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av ABS-plast fra 1986 og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) med varmekabel fra 1986 og er tilknyttet fellesprivat brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Anbefaler at godkjente tegninger fremlegges ved eierskifte og at disse kontrolleres opp mot bygningen.

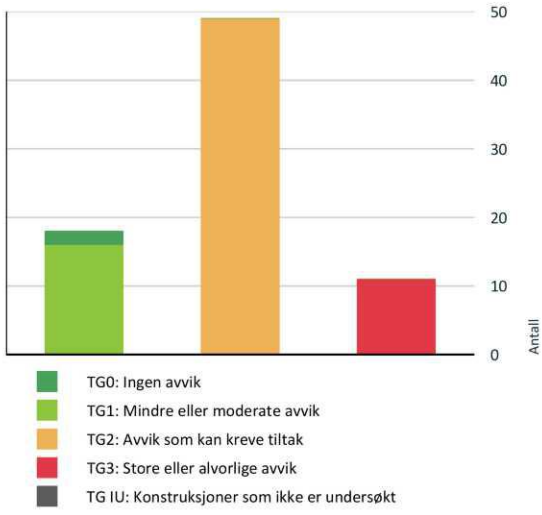
Kårbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremvist tegninger

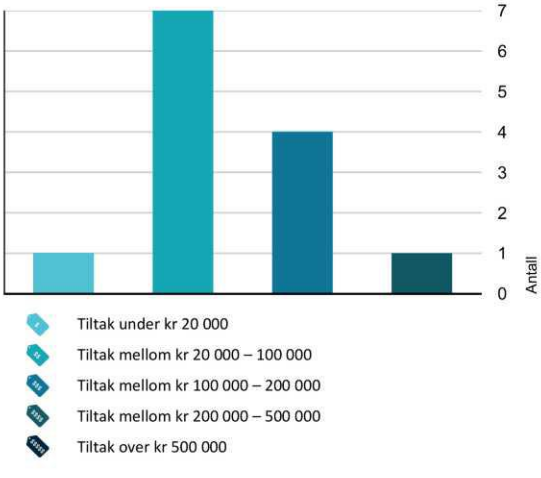
Sammendrag av boligens tilstand

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

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.

For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstand
Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået
-Ventilasjon avtrekk på toalettrom.
-Ventilasjon på kjøkken.
-Terrasser og plattinger på terreng.
-Innvendige dører.
- Etasjeskiller.
- Terreng.
- Utvendig vann/avløpsanlegg.
- Skadedyr og fuktkrevende innsekter.

Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler som blir oppdaget etter kontroll av tekniske anlegg, piper og ildsteder.
Kun visuell besiktigelse, fuktsøk på våtrom, overflater gulv målt i hver etg med laser, ingen andre instrumentmålinger er utført.
Slitasje og alder på produkt er et symptom som synliggjøres med tilstandsgrad (TG) eller tekst. Normal bruksslitasje bemerkes vanligvis ikke i rapporten. Membraner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Fuktmåling er utfør med Protimeter MMS2.
Boligen var møblert under befaringen.
Tekniskutstyr som ikke er nevnt i taksten, er ikke funksjonstestet.
Utvendig kledning er inspiser fra bakken.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Egenerklæringsskjemaet er en del av tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer fra byggeår Gå til side
Vinduer med enkle glass er klare for utskifting, vinduene er slitt, dårlig isolasjonsevne og det er sprekk i enkelte ruter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
Det mangler beslag i overgang mellom yttervegg og verandagulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - vinterhage Gå til side
Det er registret fuktighet og skader i gulv på vinterhage.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er påvist store skjevheter i tilbygg mot nord som kan skyldes setninger i konstruksjonen. Se dette punkt i sammenheng med punkt om vaskerom og bad.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Det er registret noe svikt i gulv innredet rom i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert utsiging/mangel av masser under deler grunnmuren på tilbygg.
Det er påvist sprekk og loddavvik (30 mm på vegg høyden) på grunnmur/kjellervegg i matkjeller

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det er registret høy fuktighet i etasjeskiller under badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det mangler undertak på taktekkingen, noe som kan føre til kondesskader.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting), åpent mellom gammel kledning og ny utlekting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Slitt vrider/låskasse.

Utvendig > Ytterdører ved bad Gå til side
Isolerglassruter eldre enn 35 år?.
døren er skjev i karm.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Kjellerdør Gå til side
Kjellerdøren er slitt og kan ikke lukkes.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Punktskader på gulv.
Leggingen av gulv på kjøkken er ikke fagmessig utført.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Åpen isolasjon avgir støv, isolasjonsstøv er helseskadelig. Isopor er brannfarlig.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er oppbrukt.
Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Det er registrert spor av mus i vegg mot vaskerom ved hulltaking.
Det er observert fuktkrevende insekter.
Det er registret kokonger til husedderkopp i matkjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registret motfall på avløpsrør under tilbygg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Over halvparten av forventet levetid på vannpumpe er oppbrukt.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker i gulv.

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Kårbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Takrenner og nedløp har punktvis skader, har før til skade på kledning ved veranda.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder etter tidligere taklekkasje i takkonstruksjonen
Det er lagret utsyr oppå isolasjonen, dette fører til sammenklemt isolasjon og svekket isolasjonsevne.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er registrert råte i kledning ved takrenne nedløp ved veranda,

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Enkelte vinduer har betydelig missfarging og skader på pakninger.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Kjellerdør Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Verandadør Gå til side
Isolerglassruter eldre enn 35 år?.
Slitt vrider og låskasse.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Trappen er punktvis dekket av organisk materiale; sklifare og det kan føre til frostskader på betong.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er oppbrukt.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er registret sopp på gulv.
Det er registret fuktighet i gulv og nedre del av murvegger. Det er registret sopp på gulv.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken i store deler av krypkjeller.
Det er lagret organisk materiale i krypkjeller, kan føre til sopp og mugg.
Det er registret mugg og fuktighet med fare for skadeutvikling i stubbeloft og trepanel oppunder bjelkelag i krypkjeller.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er observert fuktkrevende insekter/husedderkopp i krypkjeller.
Det er registrert spor etter mus på loft.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Lekkasje på bladebatteri på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
Over halvparten av forventet levetid på sentralavtrekk er oppbrukt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Over halvparten av forventet levetid på kjøkkenventilator er oppbrukt.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registret bom i

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	
1991	Modernisering	
2010	Modernisering	Nye laminatgulv, malt vegger og himling
2012	Modernisering	Nytt kjøkken
2020	Modernisering	I 2020 ble ble det byttet utvendig kledning og isolasjon, samt ytterdører og de fleste vinduer.
2013	Modernisering	Ny veranda
2015	Modernisering	Vinterhage
2024	Modernisering	Etterisolert loft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Uten undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det mangler undertak på taktekkingen, noe som kan føre til kondesskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere undertak, og utbedre eventuelle skader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Isolert med sagflis dels matter.

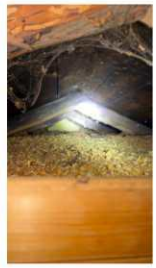
Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utlekte og etterisolert i 2020, og ny stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting), åpent mellom gammel kledning og ny utlekting.

Konsekvens/tiltak

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

• Lusing/musebånd må etableres der hvor det mangler. Skader av mus må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990 - 1994

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

TG 3 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med enkle glass er klare for utskifting, vinduene er slitt, dårlig isolasjonsevne og det er sprekk i enkelte ruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer fra byggeår må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Terrassedør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Slitt vrider/låskasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring anbefales.

TG 2 Ytterdører ved bad

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdøren ved bad er i treverk med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Isolerglassruter eldre enn 35 år?.
- døren er skjev i karm.

Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Det er enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Kjellerdøren er slitt og kan ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak
- Kjellerdøren må utbedres eller skiftes.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda og rekkverk av tre, overflatebehandlet.
Skiferheller lagt i betong.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det mangler beslag i overgang mellom yttervegg og verandagulv.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet rekkverk.
- Beslag må monteres der hvor det mangler.

Konsekvens: Kan føre til skader på yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Punktskader på gulv.

Leggingen av gulv på kjøkken er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskifting av disse overflatene.

Svikt i gulv i kjellerstue/soverom

TG 3 Overflater - vinterhage

Beskrivelse

Gulvet i vinterhagen er belagt med laminat.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registret fuktighet og skader i gulv på vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Gulv med fuktighet og skade må skiftes.

Kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med malt trepanel. Himling har malte plater og trepanel.
Kott i loftetasje har åpen isolasjon og synlig isopor.

Årstall: 1960 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Åpen isolasjon avgir støv, isolasjonsstøv er helseskadelig. Isopor er brannfarlig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Isolasjon må tildekkes med kledning erler duk. Isopor må tildekkes med egnede materialer.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.
Største målte lokalplanavvik i stue er 17mm, totalplanavvik er 22mm. Største målte lokalplanavvik på gang v/bad er 60mm, totalplanavvik er 68mm.
Loftetasje: Største målte lokalplanavvik i stue er 34mm, totalplanavvik er 36mm. Største målte lokalplanavvik på gang er 26mm, totalplanavvik er 37mm.

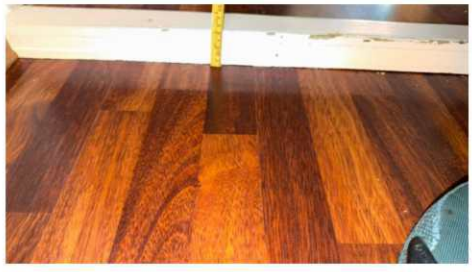
Tilstandsrapport

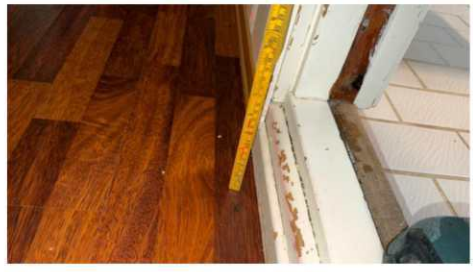
42 og 60 mm i soverom med veranda.
Kjeller: Største målte lokalplanavvik i stue er 17mm, totalplanavvik er 43mm. Største målte lokalplanavvik på gang er 18mm, totalplanavvik er 35mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store skjevheter i tilbygg mot nord som kan skyldes setninger i konstruksjonen. Se dette punkt i sammenheng med punkt om vaskerom og bad.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Det er registret noe svikt i gulv innredet rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres for å forhindre videre utvikling.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Overvåk tilstanden jevnlig, kan ha sammenheng med fuktinntregning i matkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







⚠ Radon

Beskrivelse

Radon: Radonkartet fra NGU viser at eiendommen ligger i "Middels aktsomhetsgrad".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovner, vedtakke og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er oppbrukt.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. Det anbefales alltid tilsyn fra feier ved eiendomsoverdragelse.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og betong. Veggene har panel og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er utført i vegg stue/soverom mot sør, og måleresultatet var 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre,

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører dels malte tredører,

Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Kontaktperson opplys om at det er mus i kjeller og på loft. Maur i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Det er registrert spor av mus i vegg mot vaskerom ved hulltaking.
- Det er observert fuktkrevende insekter.
Det er registret kokonger til husedderkopp i matkjeller.

Konsekvens/tiltak
- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse, og utbedring av skader.
Boligen må sikres møt mus og skadedyr.
- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp i 2014: Lagt membran og flis på gulv og vegger, ny himling og downlights.
Glassbyggerstein og dusjvegg, baderomsinnredning med servant.
Varmekabel er fra 1990.
Motfall til sluk. Sprekk i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg.
Vann og avløpsrør i yttervegg.
Det er registret høy fuktighet i etasjeskille under bad, se punkt om rom under terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tetesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Eventuelle skader på tilsluttende konstruksjoner må utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ikke fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg mellom bad og toalettrom. Måleresultatet var 0.
Det er registret høy fuktighet i etasjeskiller under badet.

Vurdering av avvik:
• Det er registret høy fuktighet i etasjeskiller under badet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på gulv, malt panel på vegger. Panel i himling.
Stålkum, opplegg for vaskemaskin.
Gulvet faller mot yttervegg, bom i fliser, sprekker i fuger.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6,3.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, malt panel på vegger,malt panel i himling

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, glødde kobberrør med plasthylse og galvaniserte stålrør.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Eldre galvaniserte stålrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer, med fare for vannskader og dårlig vannkvalitet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er opplyst om innvendige avløpsrør av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet, støpejernsrør før 1990 og betongrør før 1990.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registret motfall på avløpsrør under tilbygg.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Avvik må utbedres.

Kan føre til tilbakeslag.



Ufagmessig utførelse.



Motfall på avløpsrør.



Ufagnessig utførelse.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 195 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1960.
Det anbefales alltid kontroll fra lokalt el-tilsyn ved eiendomsoverdragelse.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer og tilhørende installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.
Det anbefales alltid branntilsyn ved eiendomsoverdragelse.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres rømningsstige fra loftestasjen på soverom mot nord.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1960 og fr 1990 på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert utsiging/mangel av masser under deler grunnmuren på tilbygg.
- Det er påvist sprekk og loddavvik (30 mm på vegg høyden) på grunnmur/kjellervegg i matkjeller

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under grunnmuren, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet.
- Det er viktig å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å stabilisere grunnen og sikre fundamenteringen.
- Muren er utsatt for jordtrykk.

Overvåk tilstanden jevnlig. Se dette punktet i sammenheng med punkt og drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.
- Innhent dokumentasjon fra kommunen, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1960, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1960 og er tilknyttet fellesprivat brønn (borehul).
Vannpumpe fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Over halvparten av forventet levetid på vannpumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at vannpumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken har ukjent type og er installert i 1960.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.
- Utbedring av avløpsanlegg kan ikke utelukkes.

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Det må monteres rømningsstige fra loftestasjen på soverom mot nord.
- Innhent dokumentasjon fra kommunen, om mulig.

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Opplyst av oppdragsgiver.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny pappshingel på tak, nytt pipebeslag.
2022	Modernisering	Nytt bad, inkludert røropplegg i bad.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra takfot.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er torvholdsstokk i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner og nedløp har punktvis skader, har før til skade på kledning ved veranda.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Takrenner og nedløp med skade må skiftes eller utbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder etter tidligere taklekkasje i takkonstruksjonen
- Det er lagret utsyr oppå isolasjonen, dette fører til sammenklemt isolasjon og svekket isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Taktekking ble skifte i 2022
- Loftet må ryddes og isolasjon med eventuelle skader må skiftes.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Isolasjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert råte i kledning ved takrenne nedløp ved veranda,

Konsekvens/tiltak
- Manglende punktvis gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Lusing/musebånd må etableres der hvor det mangler.

Konsekvens: Mus kan gjøre skader på konstruksjoner. Eventuelle skader av mus må utbedres.
- Kledning med råte bør skiftes, kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Enkelte vinduer har betydelig missfarging og skader på pakninger.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold eller utskifting av kjellerdør.

TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Verandadøren er en balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassruter eldre enn 35 år?.

• Slitt vrider og låskasse.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vrider og låskasse bør skiftes.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda og rekkverk av tre, overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.

• Det må påregnes utskifting av verandaen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong og metall.

Vurdering av avvik:

• Trappen er punktvis dekket av organisk materiale; sklifare og det kan føre til frostskader på betong.

Konsekvens/tiltak
• Organisk materiale må fjernes av sikkerhetsmessige årsaker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskifting av disse overflatene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet og trepanel. Himlingen er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Største målte lokalplanavvik i stue er 5mm, totalplanavvik er mm. Største målte lokalplanavvik på soverom er 5mm, totalplanavvik er 8mm.



Radon

Beskrivelse

Radon: Radonkartet fra NGU viser at eiendommen ligger i "Middels aktsomhetsgrad".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Det anbefales alltid tilsyn fra feier ved eiendomsoverdragelse.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er murvegger i kjeller, ikke mulig med hultaking.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er registret sopp på gulv.

• Det er registret fuktighet i gulv og nedre del av murvegger. Det er registret sopp på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.



Sopp

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er manglende fuktsperre på bakken i store deler av krypkjeller.

Tilstandsrapport

- Det er lagret organisk materiale i krypkjeller, kan føre til sopp og mugg.
- Det er registret mugg og fuktighet med fare for skadeutvikling i stubbeloft og trepanel oppunder bjelkelag i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
- Det må etableres fuktsperre på bakken i krypkjelleren.
- Organisk materialer må ryddes bort fra kryperom.
- Kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.

Tilgang på fuktighet må stoppes, overflater med mugg må utbedres.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

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

Konsekvens/tiltak
- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registret spor av mus på loft.

Vurdering av avvik:
- Det er observert fuktkrevende insekter/husedderkopp i krypkjeller.
- Det er registrert spor etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak
- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Mus kan gjøre skader på konstruksjoner. Eventuelle skader av mus må utbedres.

Bygningen må tettes/sikres mot mus og skadedyr.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Badet er pusset opp i 2022: Gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater på vegger, plater i himling.
Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant. Opplegg for vaskemaskin, Heltre benkeplate med nedfelt stålkum.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på våtrom, opplyst av oppdragsgiver.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er registret bom i

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv som skjult vanntett sjikt, synlig vanntett sjikt er baderomspanel, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med servant. Opplegg for vaskemaskin, Heltre benkeplate med nedfelt stålkum.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad/vaskerom og kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk sentralavtrekk som styres fra ventilator.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet levetid på kjøkkenventilator er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig, tid for utskifting nærmer seg. Skader kan plutselig oppstå på eldre produkter.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, strie/tapet på vegger, panel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og reparere eller skifte ut skadet innredning samt utbedre eventuell fuktårsak.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant.

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Makanisk avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap 2024.
Dels vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Lekkasje på bladebatteri på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales at lekkasjen utbedres av rørlegger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Elektrisk anlegg er installert i 1986.
230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer og tilhørende installasjon.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det anbefales alltid kontroll fra lokalt el-tilsyn ved eiendomsoverdragelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.
Det anbefales alltid branntilsyn ved eiendomsoverdragelse.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentral avtrekk fra toalettrom og kjøkken, med vift som er plassert på loft og styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet levetid på sentralavtrekk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1986, ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plast fra 1986 og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) med varmekabel fra 1986 og er tilknyttet fellesprivat brønn (borehull).

Vurdering av avvik:
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er en septiktank av glassfibertank, installert i 1986.

Vurdering av avvik:
- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

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

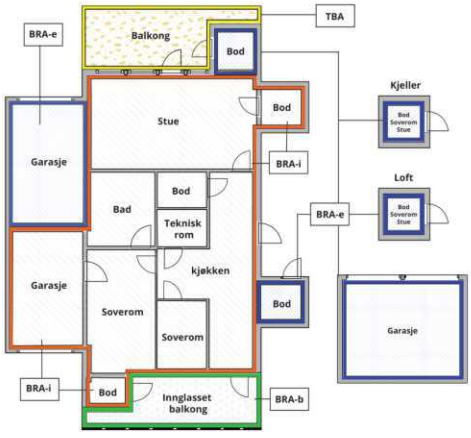
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	90		13	103	65		103
Kjeller	40			40			40
Loft	42			42	6	48	90
SUM	**172**		**13**		**71**	**48**	**233**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, toalettrom, vaskerom, gang v/bad, trapperom		Innglasset balkong
Kjeller	Soverom, lagerrom, lagerrom 2		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Kjellerrom (27 kvm) i tilbygg har ikke gangbart gulv, og er derfor ikke med i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Anbefaler at godkjente tegninger fremlegges ved eierskifte og at disse kontrolleres opp mot bygningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	99			99	12
Kjeller	22			22	
SUM	**121**				**12**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, soverom, soverom, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Kjeller	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad og ny taktekking.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Jon Rudi	Takstingeniør
	Janita Olstad Rudrudjordet	Rekvirent
	Nina	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	166	2		0	203573.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Søre Goppollvegen 293

Hjemmelshaver
Rudrudjordet Odd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Søre Goppollvegen 293, 2634 FÅVANG

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn (borehull) på eiendommen.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Regulering

Regulert til LNFR-område.

Om tomten

Gårdstun

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om andre privatrettslige eller reguleringsforhold som kan ha betydning for prisfastsettelsen av eiendommen.

Heftelser

Heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2026	Vedlagt	Gjennomgått	10	Ja
Tegninger	04.10.2026	Fremvist tegninger på kårboligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

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 brannmessige 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
166	2				

Adresse SØRE GOPPOLLVEGEN 293

Postnr. 2634

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja [X] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

GJENSIDIGE

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [X] Ja Nei

Avdødes navn ODD RUDRUDJORDET

Hjemmelshaver ODD RUDRUDJORDET

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

X Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- Airidas Alsys / Airidas snekker As. - Bad pusset opp i 2014
- Lagt membran og fliser på gulv og vegger.
- Ny himling og downlights i tak.
- Varmekabler fra 1990.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei X Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Kun membran oppgradert

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

Nei X Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring * Har ikke tilgang.

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Borehull, Septik-tank

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

X Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byttet singel Strengsvegen 2 (2022). Nytt pipebeslag.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Fyringsforbud (2022/23) - Avvik utbedret

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: [redacted]/gamle bord på deler av terrasser.

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

Nei X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- Airides Snekker AS.
- Veranda bygget i 2013 / vinterhage bygd i 2015
- Garasje/redskapshus 2012
- Byttet vinduer i 1.etg 2021
- Byttet utvendig panel + isolert opp igjen 2020
- Isolert loft med blåseisolasjon 2024

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei X Ja

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

- Nytt sikringsskap 2012
- Fåvang elektro

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

X Nei Ja * Har ikke Hågang.

Hvis ja, når?

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

Nei X Ja

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

- El-kontroll årlig/annethvert år pga dyr i fjøset.
- Usikker på firmanavn.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

X **Nei** **Ja**

Hvis ja, beskriv:

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

X **Nei** **Ja, kun av faglært**

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei X Ja

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

- Etterisolert loft 2024 (Hovedhus)
- Bygd om til 1 soverom (kjeller) 2006

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

X Nei Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Strengsvegen 2 - ~~råte~~ ~~mugg i loft~~? Vannlekkasje fra tak - utbedret med nytt tak nødvendig.

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Mus i kjeller/loft. Maur i hovedetasje.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

X Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

X Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

X Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

X Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

- Helning feil vei gulv vaskerom

- Skjevheter i gulv.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Fåvang 4/10-26

Landkreditt Eiendom
Innlandet

Egenerklæring

Søre Goppollvegen 293, 2634 FÅVANG

22 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Søre Goppollvegen 293	Søre Goppollvegen 293	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Far overtok boligen i 2003.

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

Rudrudjordet, Janita Olstad

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vann til driftsbygg og boligbygg kommer fra felles borehull.
Fiber blir montert i løpet av høsten/vinteren.

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 30684754

Egenerklæringsskjema

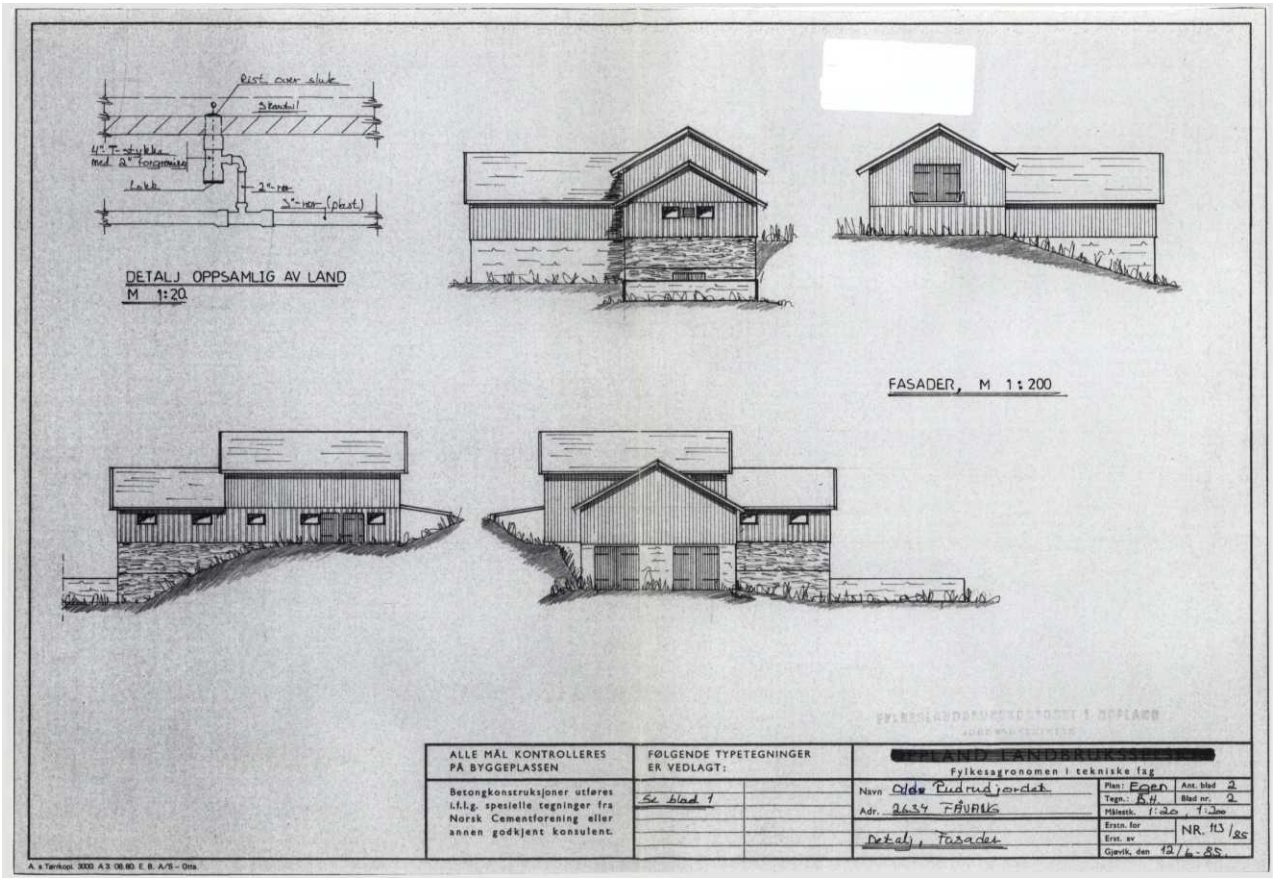
Name	Date
Janita O Rudrudjordet	**2026-10-22**

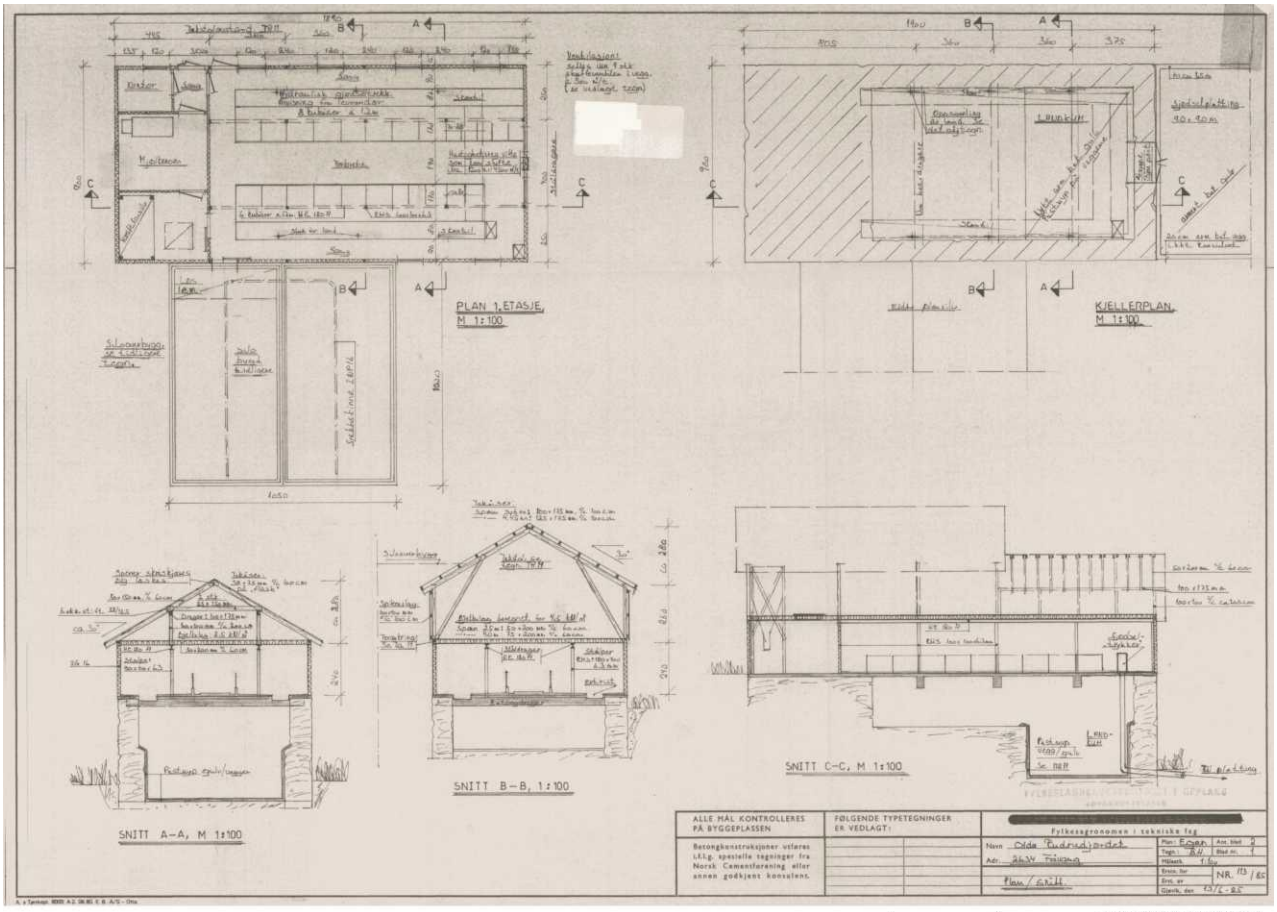
Identification

bankID Janita O Rudrudjordet

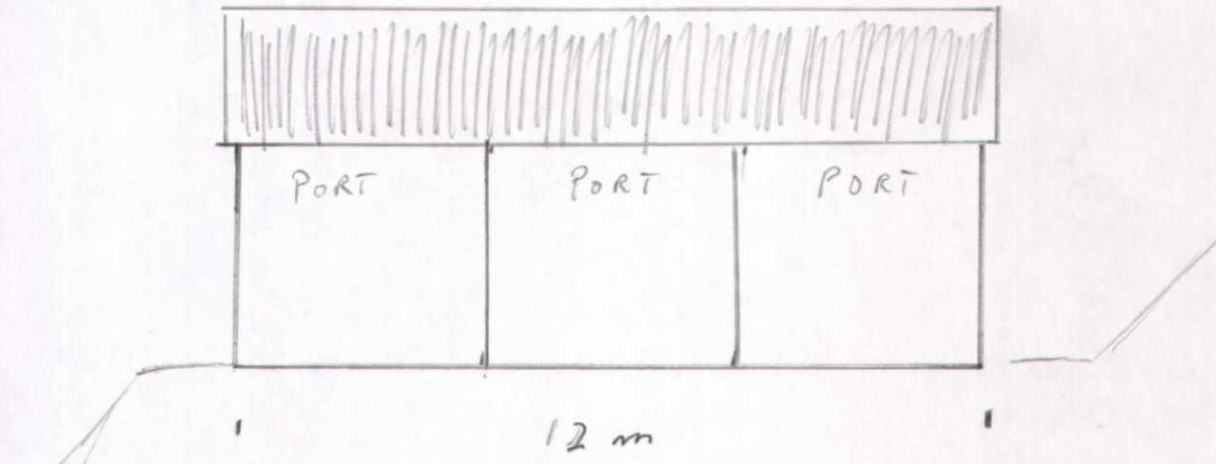
Signicat

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

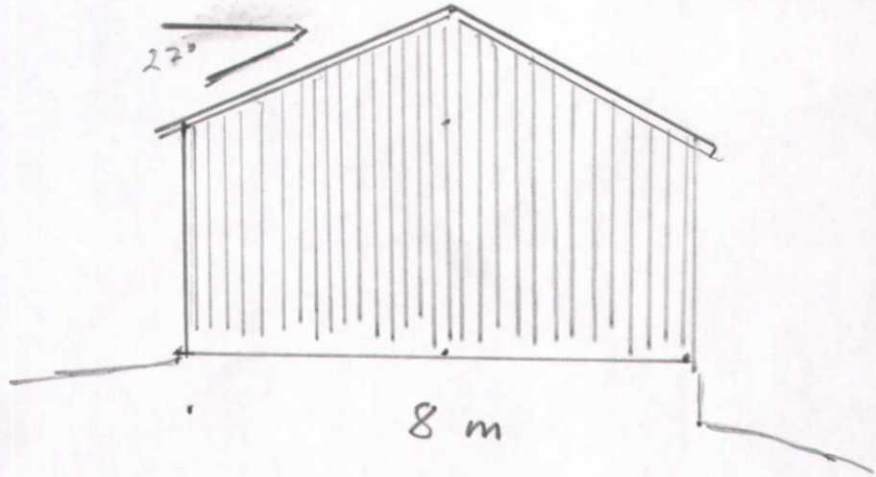

Rist over sluk
Betong
4" T-stykke med 2" forgrening
Lokk
2"-rør
3"-rør (plast)
DETALJ OPPSAMLIG AV LAND
M 1:20
FASADER, M 1:200
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASSEN
Betongkonstruksjoner utføres i.f.l.g. spesielle tegninger fra Norsk Cementforening eller annen godkjent konsulent.
FØLGENDE TYPETEGNINGER ER VEDLAGT:
Se blad 1
Fylkesagronomen i tekniske fag
Navn Oldø Rudrud jordet
Adr. 2634 FÅBERG
Detalj, Fasader
Plan: Egen
Tegn.: B.H.
Målestk. 1:20, 1:100
Ant. blad 2
Blad nr. 2
Ersto. for
Erst. av
NR. 113/85
Gjøvik, den 12/6-85.


PLAN 1. ETASJE, M 1:100
KJELLERPLAN, M 1:100
SNITT A–A, M 1:100
SNITT B–B, 1:100
SNITT C–C, M 1:100
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASSEN
Betongkonstruksjoner utføres i.h.t.g. spesielle tegninger fra Norsk Cementforening eller annen godkjent konsulent.
FØLGENDE TYPETEGNINGER ER VEDLAGT:
Fylkesagronomen i teknisk tjeneste
Navn Oddvar Tvedtnes
Adr. 2634 Tretten
Plan / snitt
Dansk Scanning A/S

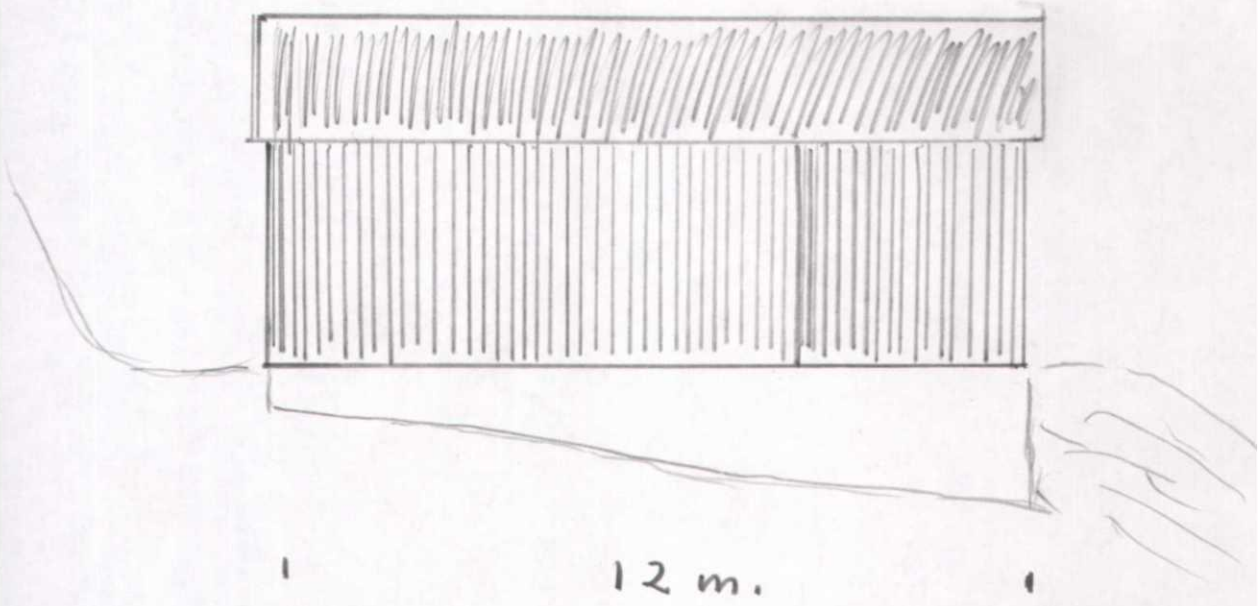
FASADE SYD



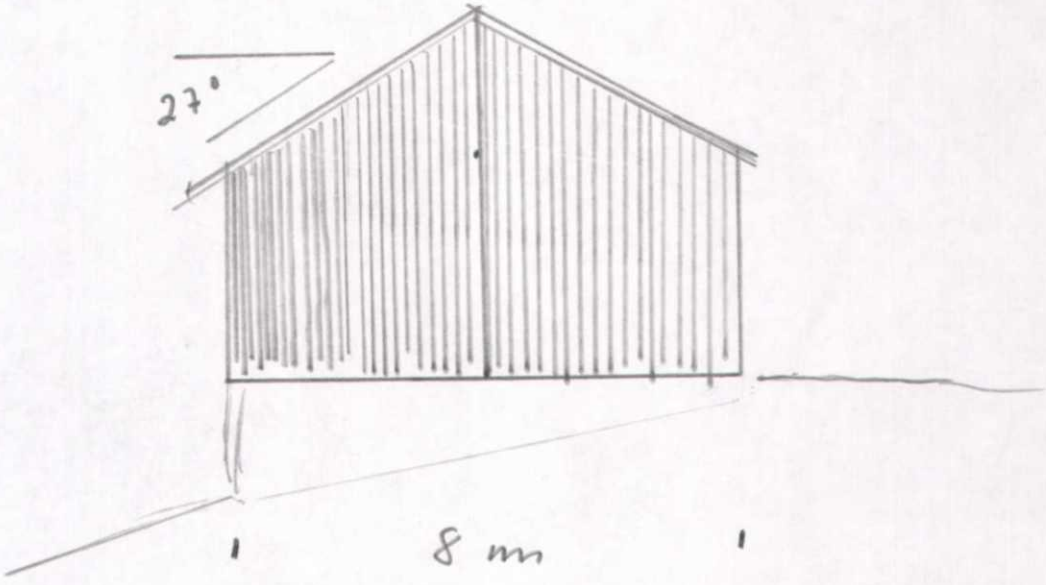
FASADE ØST

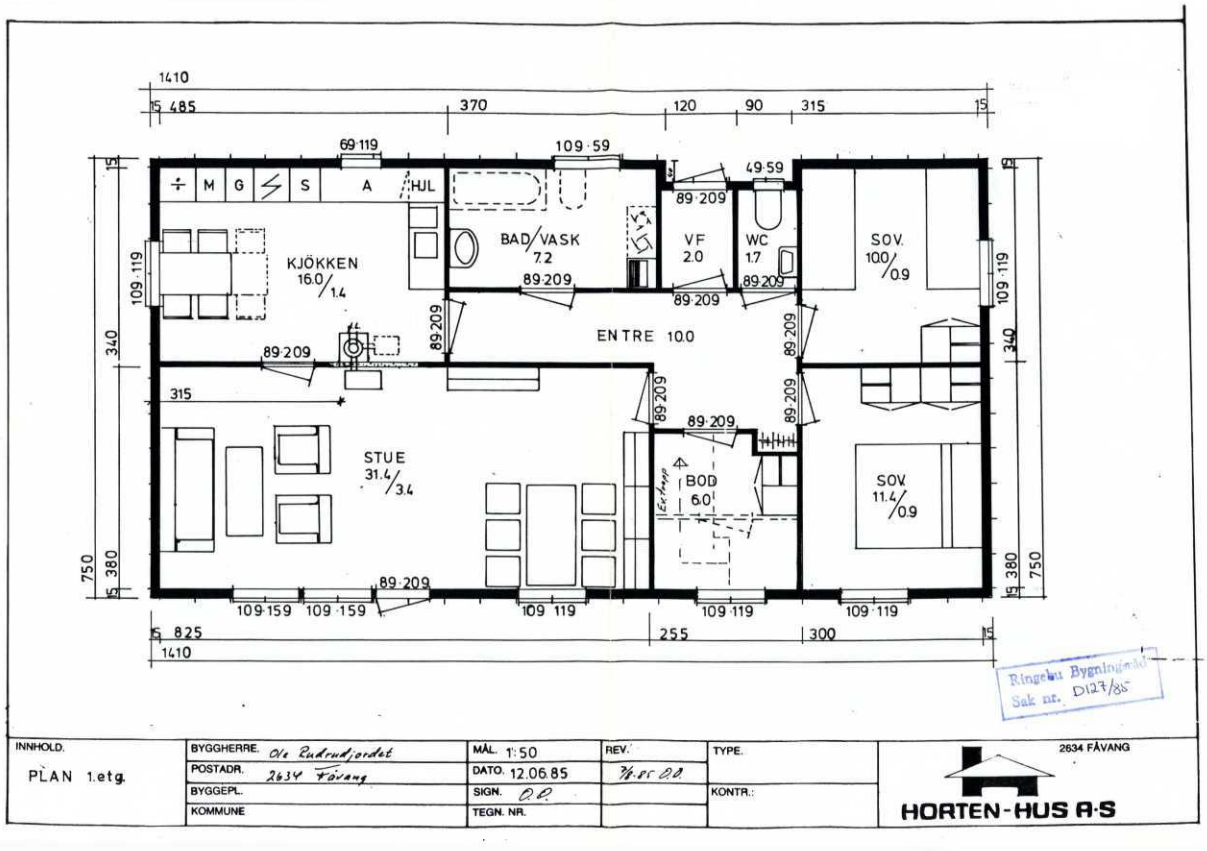


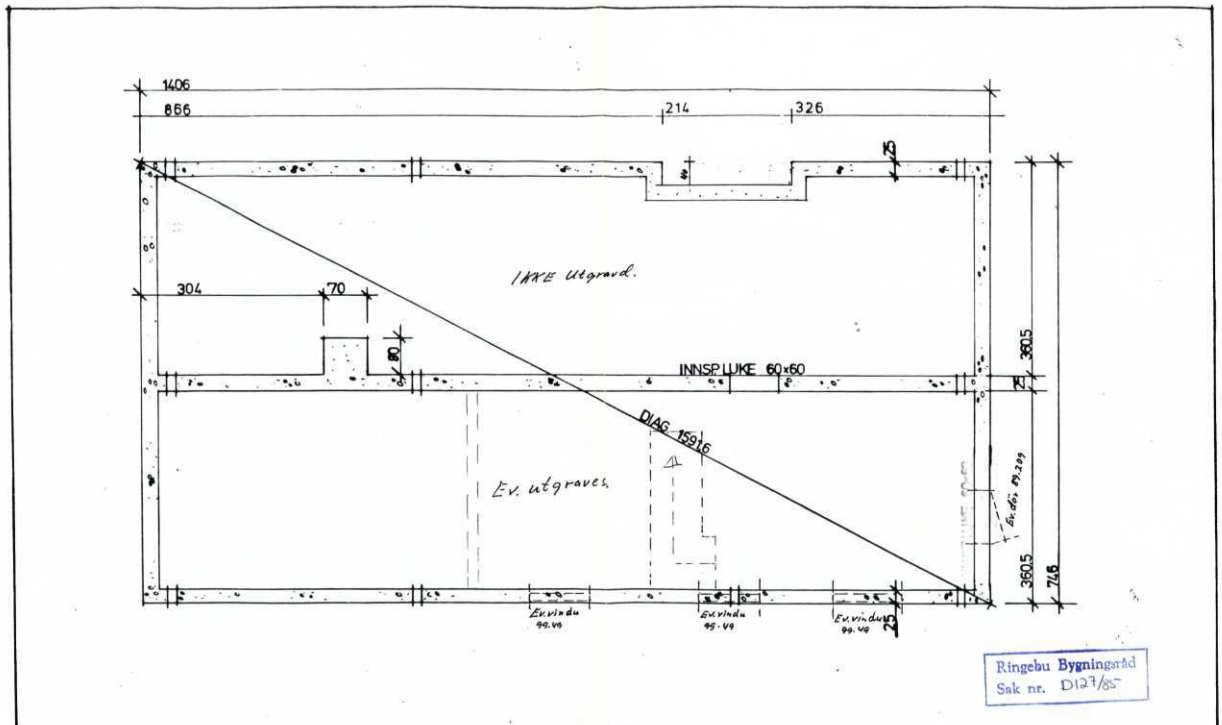
FASADE NORD



FASADE Ve

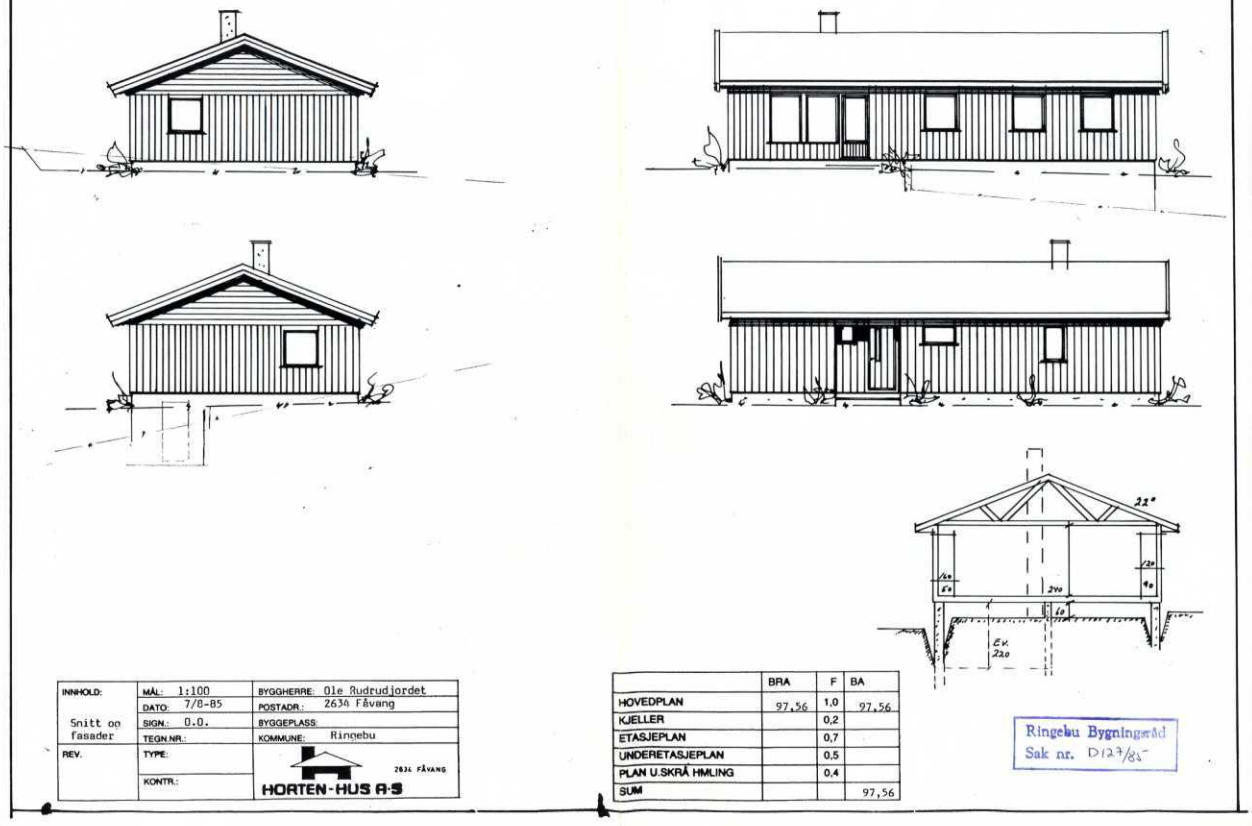



1410
15 485
370
120
90
315
15
69·119
109·59
49·59
÷ M G S A HJL
KJÖKKEN
16.0/1.4
BAD/VASK
7.2
VF
2.0
WC
1.7
SOV.
10.0/0.9
89·209
ENTRE 10.0
340
750
380
109·119
315
STUE
31.4/3.4
BOD
6.0
SOV.
11.4/0.9
109·159
109·119
825
255
300
Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D127/85
INNHOLD.
PLAN 1.etg.
BYGGHERRE. Ole Rudrudjordet
POSTADR. 2634 Fåvang
BYGGEPL.
KOMMUNE
MÅL. 1:50
DATO. 12.06.85
SIGN. OO
TEGN. NR.
REV.
TYPE.
KONTR.:
2634 FÅVANG
HORTEN-HUS A·S



Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D127/85

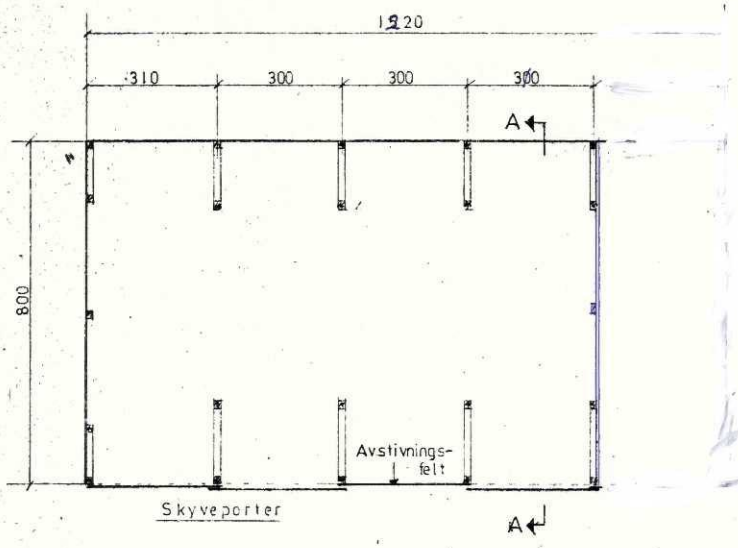
INNHOLD PLAN RINGMUR	BYGGHERRE. O/c Rudsmdjordet	MÅL. 1:50	REV.	TYPE. 90 H÷	2634 FÅVANG
	POSTADR. 2634 Fåvang	DATO. 28.8.81.	12.06.85		HORTEN-HUS A-S
	BYGGEPL.	SIGN. SOS/SO	00	HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE	TEGN NR.	76.85.00		



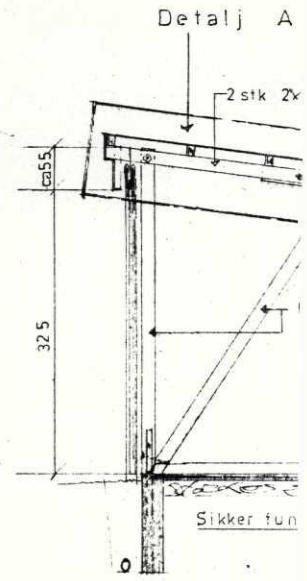
INNHOLD:	MÅL: 1:100	BYGGHERRE: Ole Rudrudjordet
	DATO: 7/8-85	POSTADR.: 2634 Fåvang
Snitt og fasader	SIGN.: O.O.	BYGGEPLASS:
	TEGN.NR.:	KOMMUNE: Ringebu
REV.	TYPE:	2634 FÅVANG
	KONTR.:	HORTEN-HUS A.S

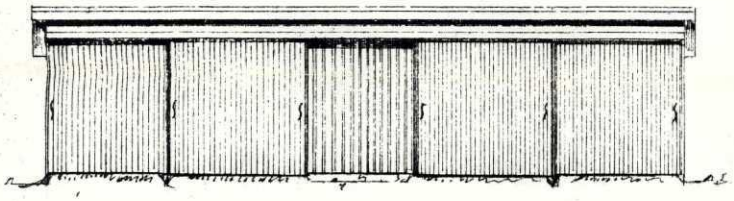
	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	97,56	1,0	97,56
KJELLER		0,2	
ETASJEPLAN		0,7	
UNDERETASJEPLAN		0,5	
PLAN U.SKRÅ HMLING		0,4	
SUM			97,56

Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D127/85

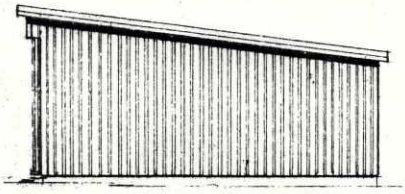


PLAN 1. ETASJE, Mål 1:100

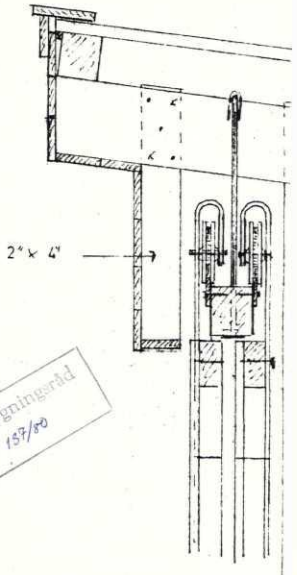




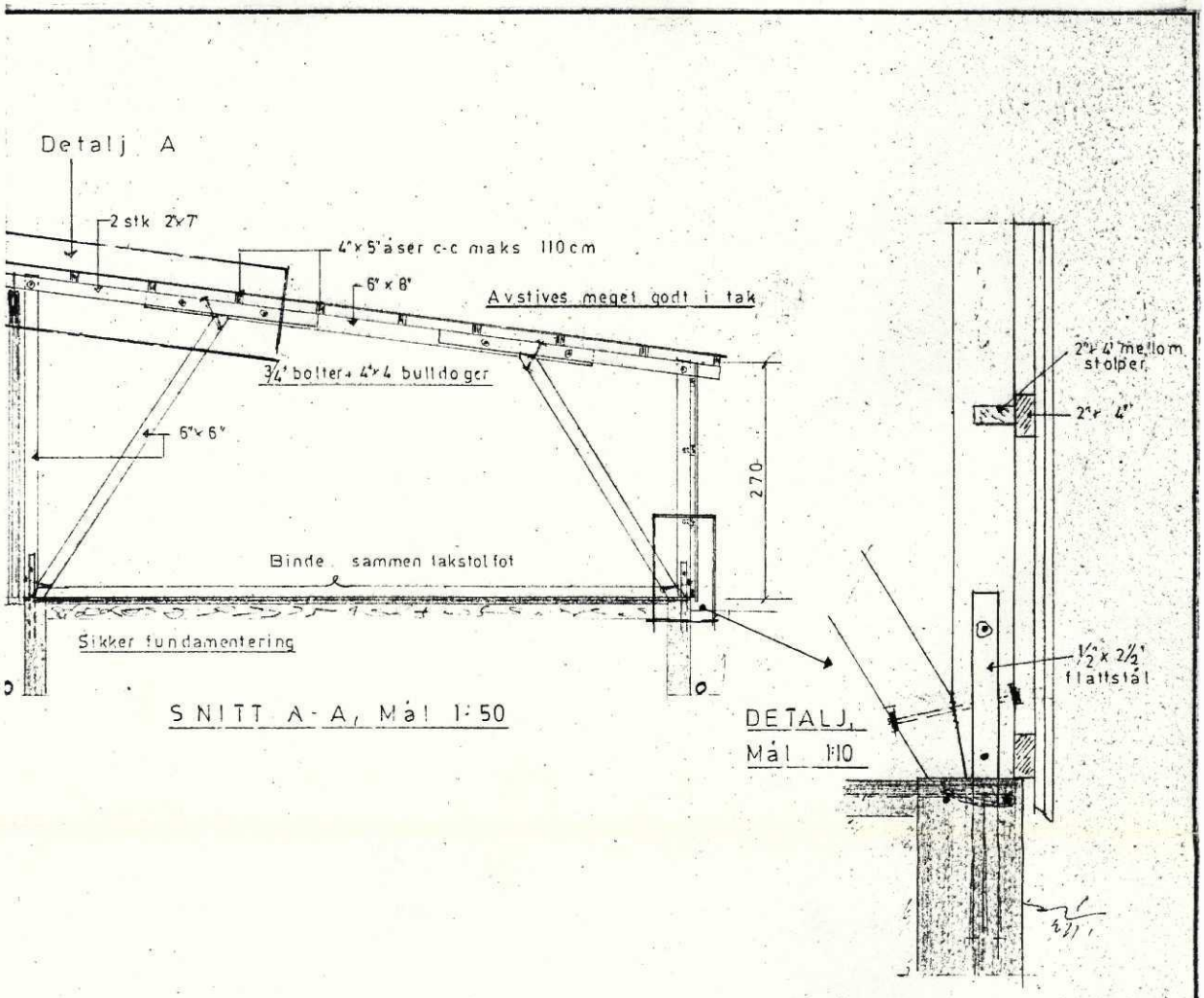
FASADE, Mål 1:100



GAVL, Mål 1:100

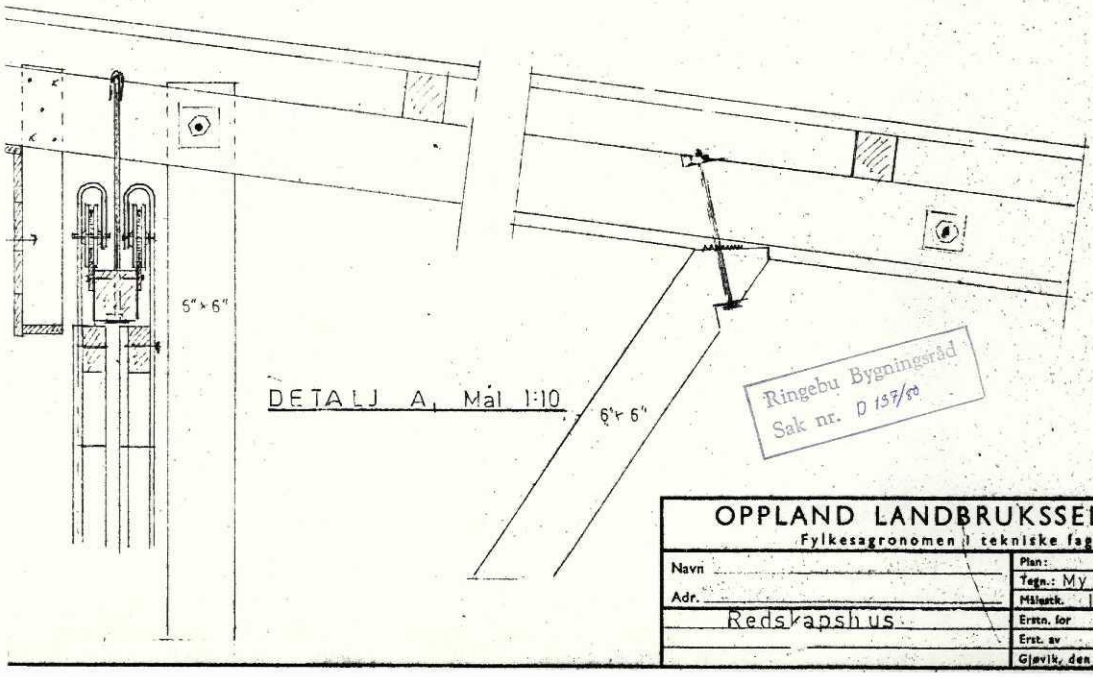


Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D 157/80



SNITT A-A, Mål 1:50

DETALJ, Mål 1:10



DETALJ A, Mål 1:10

Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D 157/80

OPPLAND LANDBRUKSSELSKAP
Fylkesagronomen i tekniske fag

Navn		Plan:	Ant. blad
Adr.		Tegn.: My h.	Blad nr.
Redskapshus		Målestk. 1:10	1:50 1:100
		Erstn. for	NR. 1
		Erst. av	
		Gjøvik, den	2/12-74

(Kommune)

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder	Byggherre
Horten-Hus v/ Olav Orderløkken	Ole Rudrudjordet 2634 Fåvang

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rudrudjordet	166	2		

Deres søknad	Dato 09.08.85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/ vedtak	Byggetillatelse	Vedtak dato 12.09.85	Saksnr. D 127/85

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ringebu	26/2 88	Gjermund Haugen

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Åge Ødegård	2823 Biristrand
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

PROTOKOLL FOR DELEGASJONS-
SAKER I RINGEBU BYGNINGSRÅD.

Sak nr. D 137/80
Dato: 30.10.-80.

BYGGETILATELSE

I medhold av bygningslovens §93 og med delegasjon av bygningsrådets myndighet, gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet i brev datert 13.juli 1977, gir jeg hermed byggetillatelse til:

Ole Rudrudjordet

2634 FÅVANG.

for oppføring av Garasje.
på eiendommen Gnr. 166 bnr. 2.

i Ringebu kommune etter søknad datert 10.6.1980.

Spesielle vilkår:

Bygget plasseres med 10 meters avstand fra midte av vegen og 4 meters avstand fra nabogrense.

Byggeforskriftene må følges.

Ole Rudrudjordet godkjennes som ansvarshavende.

Utskrift/kopi er sendt:
Ole Rudrudjordet, 2634 Fåvang.

Bygningssjefen i Ringebu
Bjørn Haugen

KOPI

Fra OPPLAND **fylkeskommune**

J.nr. 1815/80 Dato 15/12-1980
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Ole Rudrudjordet
(Navn)

2634 Fåvang
(Postadresse)

0520
Kommune nr.

har på grunnlag av melding datert: 10. juni 1980

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: .Gnr. 166, bnr. 2, Fåvang, Ringebu
(gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (kommune)

Byggets art: Redskapshus og gruppenr.: 2

Arbeidets art*) . . . . . nybygg /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brann

De bærende konstruksjoner skal utføres av*) . . . . . tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein (blokker)
eller evnt. andre materialer: (oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal) . . . . . 102 m²
Antall etasjer 1
Brutto golvflate til andre formål enn bolig . . 102 m²
Leieareal til beboelse . . . . . m²
Antall leiligheter . . . . . .
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken . . . .
Antall hybler . . . . . .

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-klosett	Vannkl. felles med a. leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 rom pluss kjøkken									
2 rom pluss kjøkken									
3 rom pluss kjøkken									
4 rom pluss kjøkken									
5 rom pluss kjøkken									
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum									

Skriv ikke i dette «vindu»!

Det henstilles til byggherren å gi kommunens bygningsvesen beskjed når byggearbeidet blir satt i gang og når bygget blir tatt i bruk (fullført).

OPPLAND FYLKESKOMMUNE

Etter fullmakt

Brit Høglien
(fylkeskommunens stempel og underskrift)

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkeskommunen, men «vinduene» skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.

H-010 Blanketten utarbeidet av Komm. og arb.dep.

40.000. 7-80. Formular-Service a.s. Oslo

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

Til bygningsrådet i Ringebu

Ringebu Bygningsråd
Sak nr. 0137/80

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. B.nr.	Parsell nr.
2634 Fåvang		66-2	

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ole Rudningsdal	2634 Fåvang	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
"	"	

Arbeidets art	Byggets art	Byggesøknadens dato	Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak dato	sak
Nybygg	Redskapshus			

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

- [X] hele ovennevnte byggearbeid
- [ ] følgende del av ovennevnte byggearbeid:

Jeg har

- [ ] autorisasjon som entreprenør i klasse .....
- [ ] håndverksbrev/svennebrev som .....
- [ ] følgende kvalifikasjoner .....

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

- [ ] følger vedlagt med i alt ..... bilag
- [ ] er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

Fåvang den 24/6-80 Ole Rudningsdal
søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

Fåvang den 24/6-80 Ole Rudningsdal
byggherrens underskrift

KFS blankett 5-012-09.74 (formularbeskyttet).
Nr. 2131. Enerett. Som & Stenersen A.s, Oslo.

DENNE SIDE FOR BYGNINGSRÅDETS BEHANDLING AV SØKNADEN

TIL SØKEREN

Søkeren underrettes med dette om

☒ at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningssjefen.

☐ at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

☐ at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Ringebu den 24/10-80 Asbjørn Nylokken
bygningssjef

Vedlegg:

☐ byggetillatelse

☐ instruks for ansvarshavende

☐

☐

Kopi til:

☐ byggherren

☐

☐

OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29–31. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.

Gjenpart: Ringebu kommune,
bygningsrådet,
2630 Ringebu

Vegm. Bjørke

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I OPPLAND FYLKE
LILLEHAMMER

Ole Rudrudjordet

2634 FÅVANG

Deres ref.:	Vår ref.:	Ark:	Dato
	3942/79 SSv/MoB	771-9	24. september 1980

Tillatelse til å utføre arbeider i eller i nærheten av offentlig veg

De meddeles herved tillatelse til å utføre omsøkte arbeider på de betingelser som er anført i vedlagte erklæring.

Erklæringen må undertegnes i 2 eksemplarer av eieren av nevnte eiendom samt to vitterlighetsvitner og oversendes sorenskriveren i

Sør-Gudbrandsdal

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tilbakesendt hit. For dekning av tinglysningsgebyr må det samtidig med erklæringen sendes kr. ~~8000~~ 30,00.

Arbeidene tillates ikke utført før tinglysning foreligger. og heller ikke før bygningsrådet har gitt byggetillatelse. Før erklæringen oversendes sorenskriveren for tinglysing må denne påføres eiendommens navn, gnr. og bnr.

For vegsjefen

L. Ulsaker

S. Svendsrud

Ringebu kommune
Teknisk kontor
Journ.nr. 836
Arkiv nr. Ringsaker Isaker

RINGEBU BYGNINGSRÅD

Br.sak 193/80 BYGGEMELDING: GARASJE/REDSKAPSHUS.
Ark. 511

Byggherre: Ole Rudrudjordet.
Gnr. 166 bnr. 2 Rudrudjordet.

Ole Rudrudjordet søker om løyve til å sette opp en garasje/redskapshus på 96 m2 bruttoareal.

Han har søkt vegsjefen om dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenser i det han har tenkt å føre opp byggingen i en avstand av 8,5 m fra vegmidte.

Dette har han fått avslag på. Vegsjefen skriver i sitt svar at hvis terrenget tilsier at garasjen ikke kan trekkes utenfor byggegrensen så vil en vurdere en eventuell disp. fra veglovens bestemmelser om byggegrensen ned til 10 m fra midte av vegen, men da på helt spesielle vilkår.
Jeg rår bygningsrådet til å gjøre slikt

vedtak:

Byggemeldingen godkjennes ikke , en henviser til vegsjefens svar på dispensasjonssøknaden.

Bygningsrådet vil be Ole Rudrudjordet om å vurdere en annen plassering av redskapshuset slik at den kommer i lovlig avstand fra vegen.

Ringebu, 18.8. 1980.

Asbjørn Ybakken

ENSTEMMIG VEDTATT

Rett utskrift:

Utskrift sendt til:
Ole Rudrudjordet, 2634 Fåvang.

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Ringebu

Ringebu kommune
Teknisk kontor
Journ.nr. 480
Arkiv nr. 511

Arbeidssted: Rudrudjordet		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.): 166 2
Byggherre: Ole Rudrudjordet	Adresse: 2634 Fåvang	Tlf.
Anmelder/ansvarshavende	Adresse	Tlf.

Bygget
Bruttoareal: 96 m²
Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod
Annet:

Vedlegg
☐ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☐ Tegninger av plan, snitt, fasader
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D 137/80

Minsteavstander
Til annen bygn.: m | Til eiend.grense: m | Til veg (midte): m
☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☐ Komm. veg ☒ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides
☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet:
☒ Fjell ☐ Grus/sand ☒ Leire
Ant. dim.:
☐ Rør ☒ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering:
☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ Løs på bakken
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner./elementer
Fabrikk, type:
Materiale: ☒ Tre ☐ Sementblokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium
Annet:
Fasadebehandling: ☐ Liggende kledning ☒ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium
Annet:
Isolasjon: ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker
Annet:
Innvendig kledning: ☐ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel
Annet:
Taktekking: ☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☒ Aluminium
Annet:
Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag
Evt. henv.:

Andre opplysninger

Underskrifter
Fåvang den 10/6 1980

Ole Rudrudjordet
Byggherres underskrift

Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-78

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Ringebu

	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93 ☐ Søknad om byggetillatelse		Redskapshus
	Fra	**Til**
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring		
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
	Anleggets art	
§ 84.1 ☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Rudrudjordet		166 - 2
Byggherrens navn	**Adresse**	**Tlf.**
Ole Rudrudjordet	2634 Fåvang	Mobil 60889 på setra
Anmelders navn	**Adresse**	**Tlf.**
Bygningsvesenets kontoradresse		**Tlf.**

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Fåvang den 10 / 6 19 80

Ole Rudrudjordet
Byggherrens/Anmelders underskrift

Nr. 2125 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 4-78

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

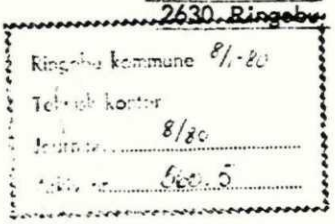
OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
	10/6-80	Oskar Hellum		

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

Sign.: ..... Antall totalt: .....

Gjenpart: Ringebu kommune
Teknisk kontor
2630 Ringebu



Ole Rudrudjordet

2634 FÅVANG

S.Svendsrud

3942/79 SSv/BAR 771-9 3.januar 1980

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA VEGLOVENS BESTEMMELSER OM BYGGEGRENSER FOR OPPFØRING AV REDSKAPSHUS CA 8,5 M FRA MIDTE AV FYLKESVEG E-375 KM 0,500 I RINGEBU.

Vi viser til Deres søknad.

Av vedlikeholdsmessige grunner kan vi ikke se at det er forsvarlig å gi dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenser for oppføring av redskapshus såvidt nær fylkesvegen.

Det er særlig ved brøyting av fylkesvegen at huset kan skape visse problemer. Redskapshuset kan også bli påført skader i og med at det ligger såvidt nær vegen. Vi mener det derfor må være riktig at redskapshuset plasseres minst 10 m fra midte av vegen, men helst ca. 12,5 m som er byggegrensen ved fylkesveg. Dersom garasjen ikke kan trekkes utenfor byggegrensen på grunn av terrenget på utsiden av fylkesvegen, vil en vurdere en eventuell dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrensen ned til 10 m fra midte av vegen, men da på helt spesielle vilkår.

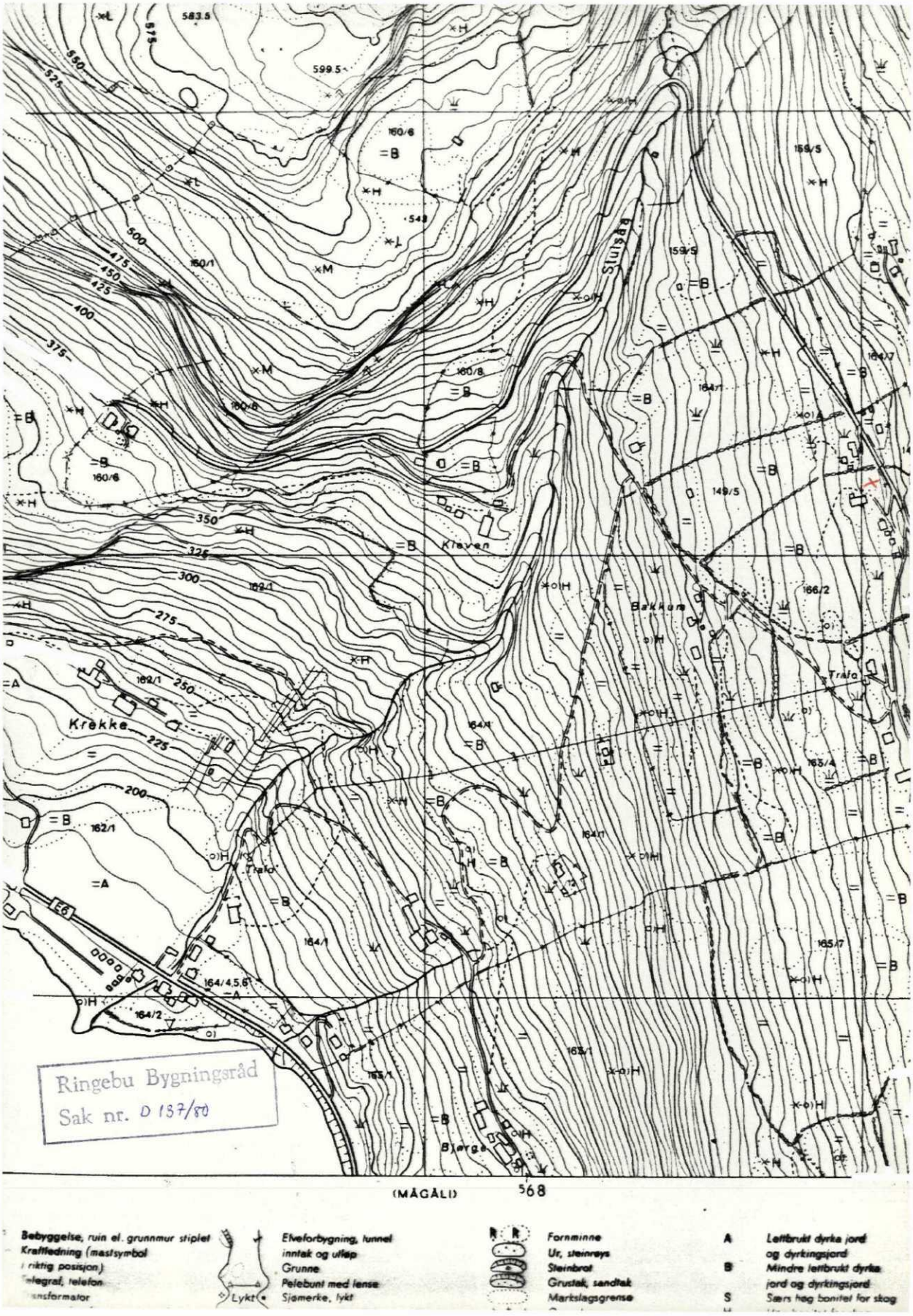
Vi ber om at saken blir vurdert i henhold til det som er angitt ovenfor.

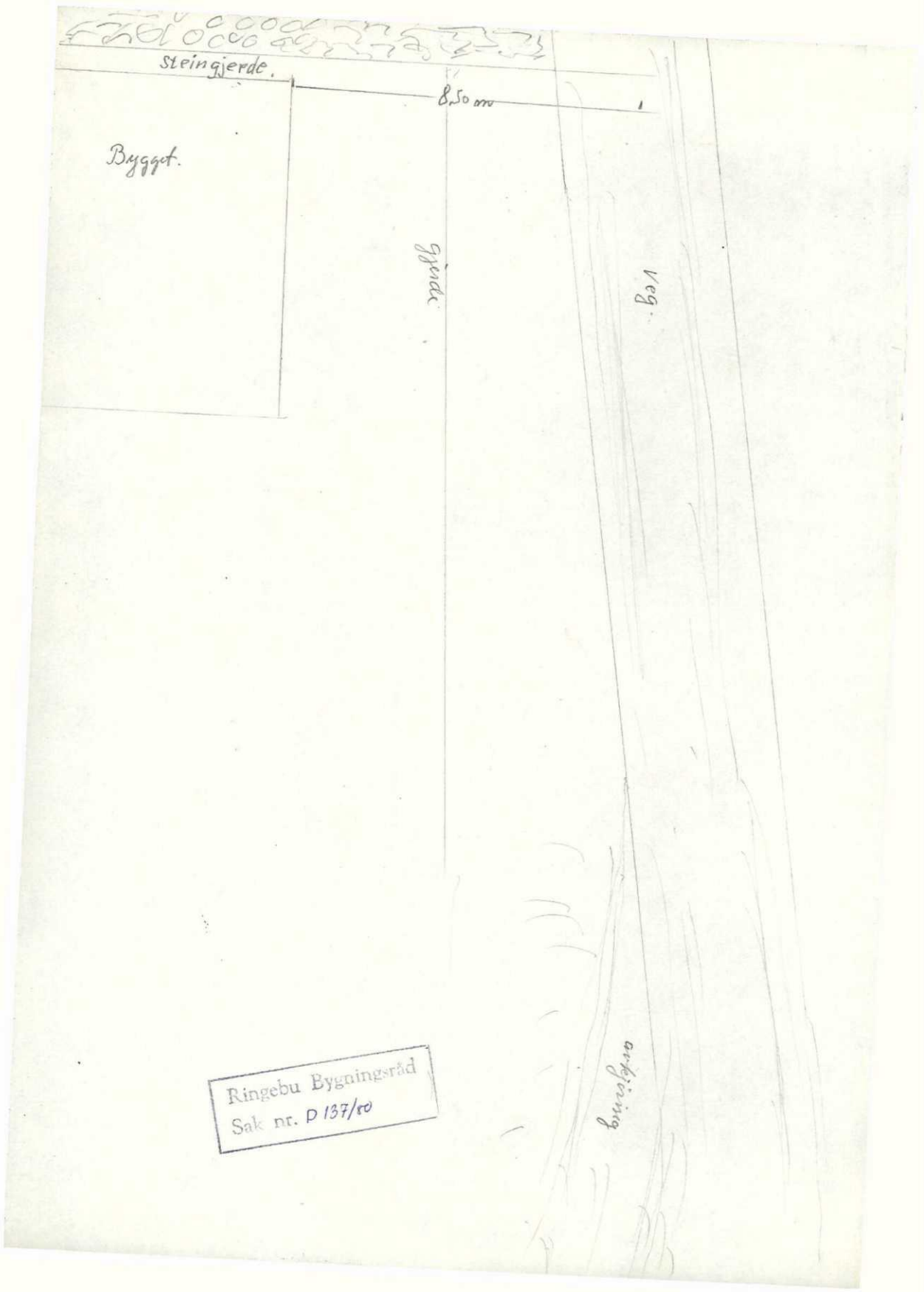
Gjenpart av brevet er sendt bygningsrådet til orientering.

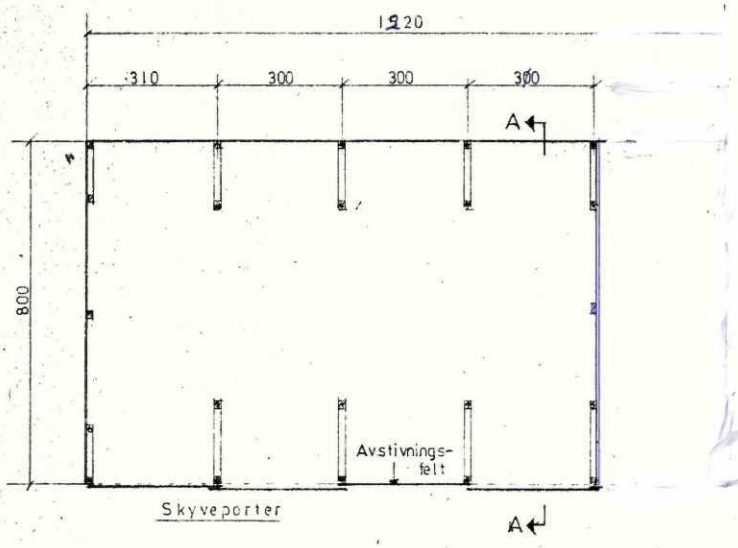
For vegsjefen

L.Uisaker

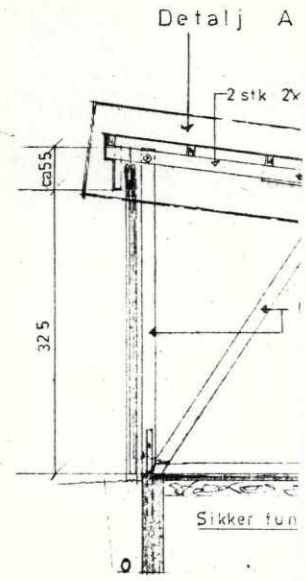
S.Svendsrud

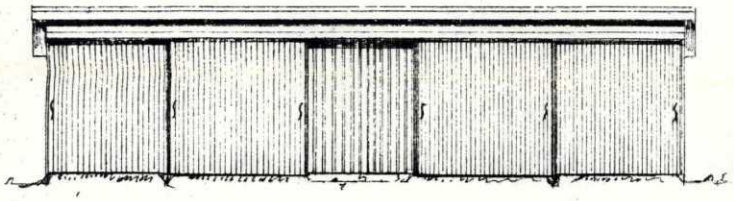

Krekke
Kleven
Bakkom
Trøla
Trøla
Bjørge
E6
Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D 137/80
(MÅGÅLI)
568
Bebyggelse, ruin el. grunnmur stiplet
Kraftledning (mastsymbol i riktig posisjon)
Telegraf, telefon
Transformator
Elveforbygning, tunnel inntak og utløp
Grunne
Pelebunt med lense
Lykt
Sjømerke, lykt
Fornminne
Ur, steinrøys
Steinbrot
Grustak, sandtak
Markslagsgrense
A Lettbrukt dyrka jord og dyrkingsjord
B Mindre lettbrukt dyrka jord og dyrkingsjord
S Særs høg bonitet for skog


Steingjerde.
8,50 m
Bygget.
Gjerde
Veg
Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D 137/80

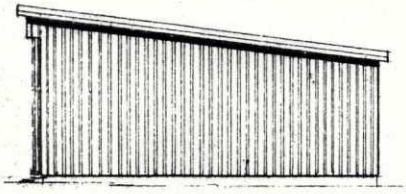


PLAN 1. ETASJE, Mål 1:100

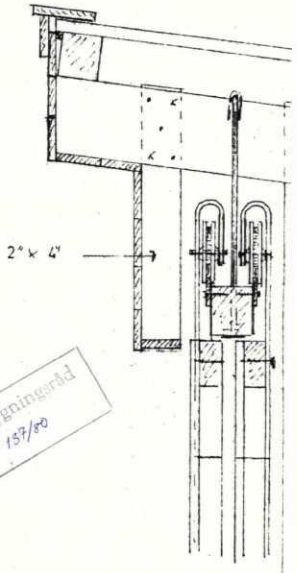




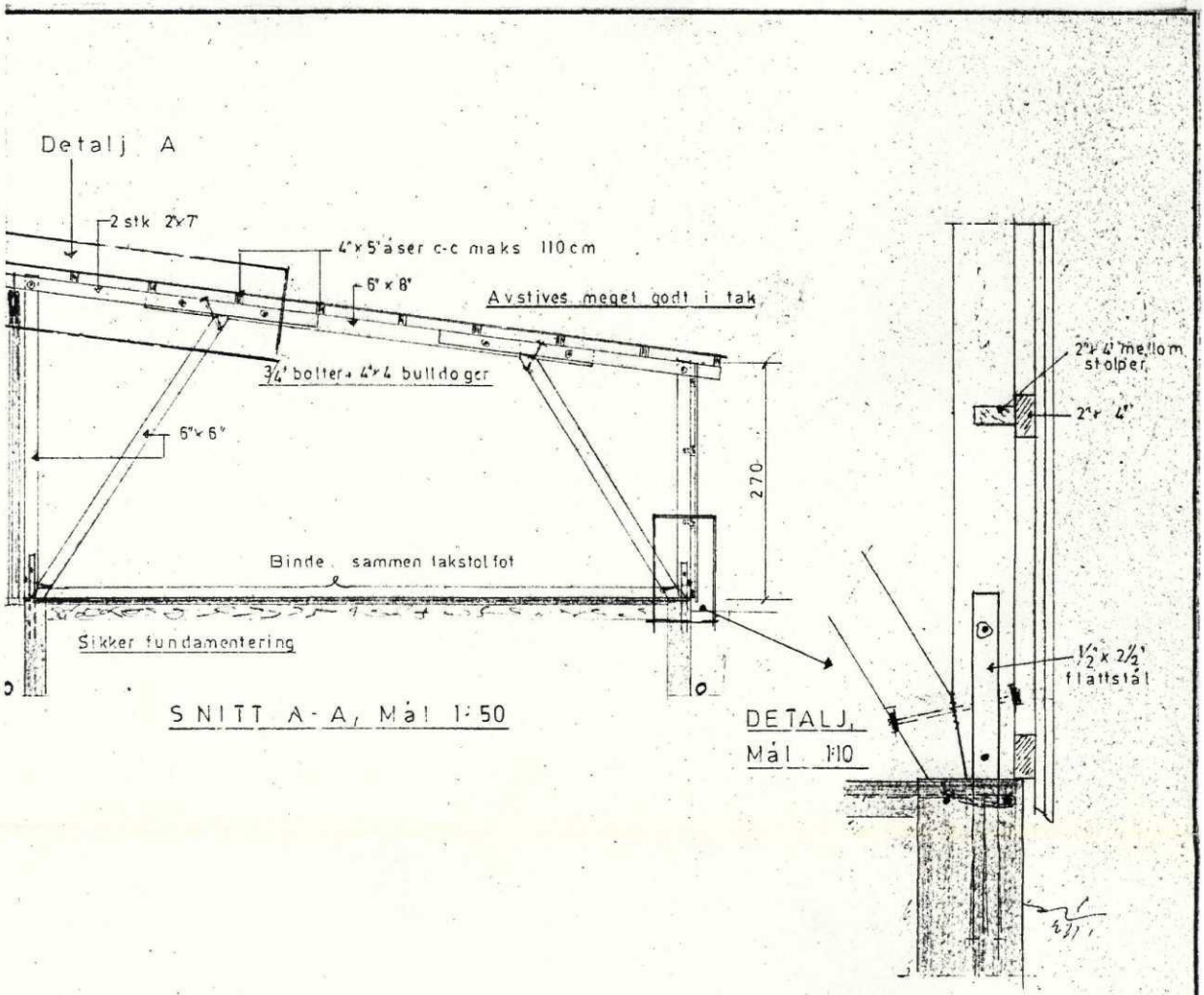
FASADE, Mål 1:100



GAVL, Mål 1:100

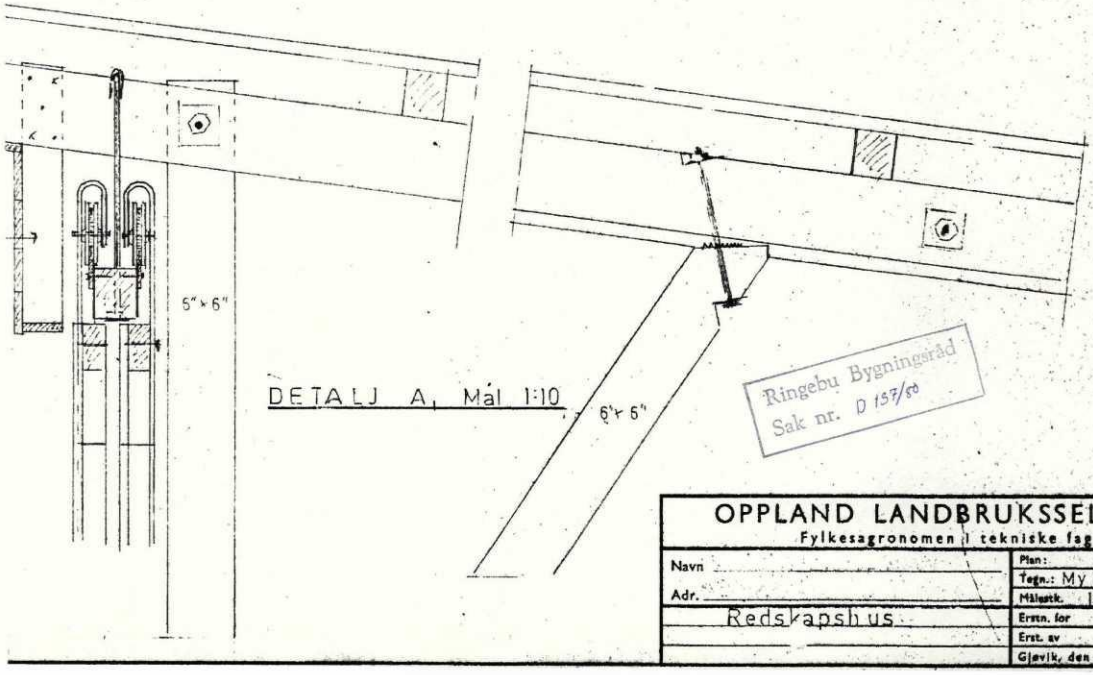


Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D 157/80



SNITT A-A, Mål 1:50

DETALJ, Mål 1:10



DETALJ A, Mål 1:10

Ringebu Bygningsråd
Sak nr. D 157/80

OPPLAND LANDBRUKSSELSKAP
Fylkesagronomen i tekniske fag

Navn	Plan:	Ant. blad
Adr.	Tegn.: My h.	Blad nr.
Redskapshus	Målestk. 1:10 1:50 1:100	
	Erstn. for	NR. 1
	Erst. av	
	Gjøvik, den 2/12-74	

Utskriftsdato: 24.09.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringebu kommune

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørengsvegen 2, 2634 FÅVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

RINGEBU kommune
~der det er lov å lykkes!

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Hvis du vurderer å kjøpe denne eiendommen, er det viktig å være klar over at avløpsanlegget er gammelt og må skiftes ut i nær fremtid. Denne informasjonen er basert på opplysninger fra Ringebu kommune. Bakgrunnen er at eldre avløpsanlegg over tid mister renseevnen sin og ikke lenger oppfyller dagens krav.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som de skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk og annen forurensing. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensingen når den oppstår og å hindre framtidig forurensing. I de fleste tilfeller betyr det at du må bytte ut hele avløpsanlegget.

Fagkyndig foretak

Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør må benyttes, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning

I Ringebu kommune er hovedregelen at det benyttes slamavskiller med infiltrasjonsanlegg, men hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene.

Planlegg nå – utfør når du overtar

Dersom du ikke selv tar initiativ til å utbedre et anlegg som ikke fungerer, kan kommunen gi pålegg med frist. Et pålegg fra kommunen innebærer at du **MÅ** utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommunen ilegge deg tvangsmulkt

Det er derfor viktig å ta høyde for at utskifting av avløpsanlegget kan medføre betydelige kostnader, og å planlegge dette både praktisk og økonomisk i forbindelse med et eventuelt kjøp.

Kostnader

nytt anlegg av tilsvarende type kan koste rundt 15000-300 000 kroner. Det er viktig å være klar over at den endelige prisen kan variere avhengig av lokale grunnforhold, valgt løsning, prosjektering, arbeidsomfang og entreprenørens priser. Det kan også påløpe ekstra kostnader knyttet til søknader, dokumentasjon og selve installasjonsarbeidet.

Investering		
	Lav	Høy
Mini-RA 1	120 000	145 000
Infiltrasjon 1	160 000	190 000
Gråvann 1	166 000	185 000
Gråvann TT 1	180 000	235 000
Filterbed 1	125 000	190 000
Mini-RA 2	72 500	82 500
Infiltrasjon 2	145 000	145 000
Gråvann 2	115 000	121 000
Gråvann TT 2	145 000	150 000
Filterbed 2	110 000	135 000

Tabell 1. Kostnadsvurderinger fra NIBIO

Det lagt ved en tabell fra NIBIO som gir en omtrentlig oversikt over hva et nytt renseanlegg kan koste. I tillegg har Statistisk sentralbyrå en kalkulator der man kan gjøre en mer detaljert beregning av kostnadene for et nytt avløpsanlegg:

https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator

For mer informasjon om private avløpsanlegg se:

https://www.ringebu.kommune.no/veg-vann-og-avlop/private-avlopsanlegg/

Med vennlig hilsen

Ringebu kommune



Ringebu

Vi gjør oppmerksom på:

Vei er privat ut til det offentlige

Vann/avløp, ved offentlig tilknytning er ledninger privat ut til de offentlige.
Det er ikke tillat å legge inn vann uten godkjent utslippstillatelse.

Ringebu

Oppgjør og kommunale avgifter

Vi gjør oppmerksom på følgende:
Det vil ifra Ringebu Kommunes side ikke bli utført oppgjør av kommunale avgifter, vannmåler eller eiendomsskatt.
Hvis oppgjør er ønskelig, må dette tas direkte mellom tidligere og ny eier.

Ringebu kommune
Hanstadgata 4, 2630 Ringebu

Tlf. 61 28 30 00 | post@ringebu.kommune.no
www.ringebu.kommune.no

Ringebu kommune
Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Utskriftsdato: 24.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringebu kommune

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørengsvegen 2, 2634 FÅVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 306,98 kr
Feiing	895,96 kr
Renovasjon	6 887,52 kr
Slam	4 830,60 kr
Sum	**15 921,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - 190 liter restavfall	25%	1 stk	3087.50	1/1	0 %	3 087,50 kr	1 132,03 kr
Renovasjon - 240 liter restavfall	25%	2 stk	3720.00	1/1	0 %	7 440,00 kr	3 587,50 kr
Feie/tilsyn 1 pipe/løp	0%	2 stk	495.00	1/1	0 %	990,00 kr	660,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	826900 promille	4.00	1/1	0 %	3 308,00 kr	2 204,64 kr
Septik, pr. anlegg tom 4 m3	15%	2 stk	4978.35	1/2	0 %	4 978,35 kr	3 318,99 kr
Tilsyn septikanlegg	0%	2 stk	580.00	1/1	0 %	1 160,00 kr	773,28 kr
					Sum	**20 963,85 kr**	**11 676,44 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 24.09.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringebu kommune

Kommunenr.	3439	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørengsvegen 2, 2634 FÅVANG								

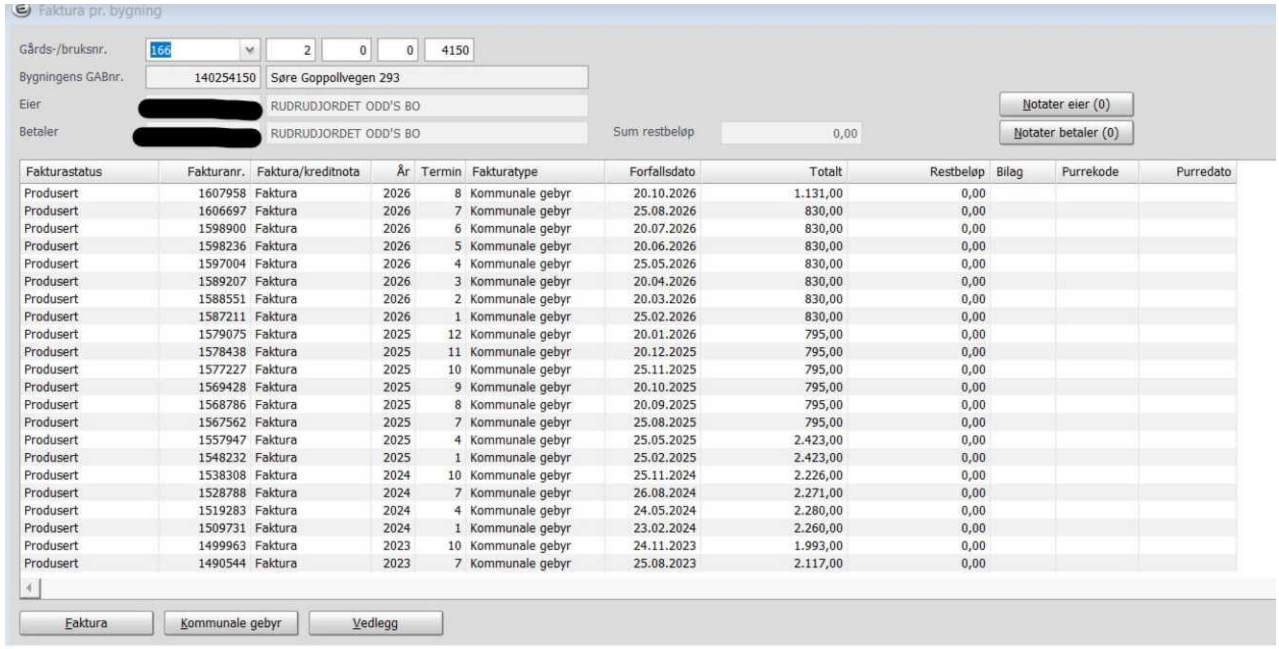
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 467 000,00 kr
Skatt	3 307,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	2
Dato vedtatt	23.03.2009
Eiendomsstype	Landbruk - bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	§ 5 h delvis

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



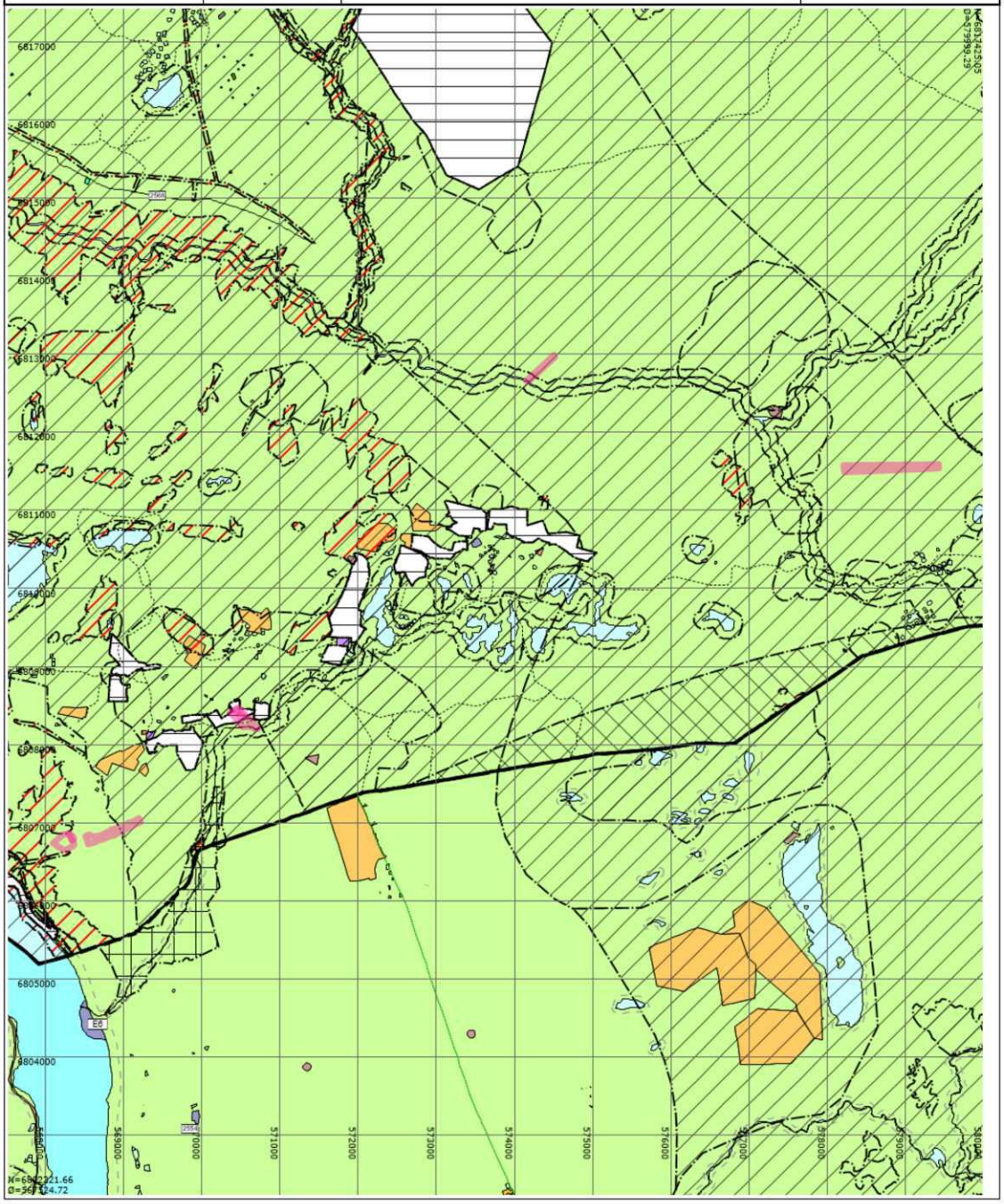
Fakturastatus	Fakturanr.	Faktura/kreditnota	År	Termin	Fakturatype	Forfallsdato	Totalt	Restbeløp	Bilag	Purrekode	Purredato
Prodsert	1607958	Faktura	2026	8	Kommunale gebyr	20.10.2026	1.131,00	0,00			
Prodsert	1606697	Faktura	2026	7	Kommunale gebyr	25.08.2026	830,00	0,00			
Prodsert	1598900	Faktura	2026	6	Kommunale gebyr	20.07.2026	830,00	0,00			
Prodsert	1598236	Faktura	2026	5	Kommunale gebyr	20.06.2026	830,00	0,00			
Prodsert	1597004	Faktura	2026	4	Kommunale gebyr	25.05.2026	830,00	0,00			
Prodsert	1589207	Faktura	2026	3	Kommunale gebyr	20.04.2026	830,00	0,00			
Prodsert	1588551	Faktura	2026	2	Kommunale gebyr	20.03.2026	830,00	0,00			
Prodsert	1587211	Faktura	2026	1	Kommunale gebyr	25.02.2026	830,00	0,00			
Prodsert	1579075	Faktura	2025	12	Kommunale gebyr	20.01.2026	795,00	0,00			
Prodsert	1578438	Faktura	2025	11	Kommunale gebyr	20.12.2025	795,00	0,00			
Prodsert	1577227	Faktura	2025	10	Kommunale gebyr	25.11.2025	795,00	0,00			
Prodsert	1569428	Faktura	2025	9	Kommunale gebyr	20.10.2025	795,00	0,00			
Prodsert	1568786	Faktura	2025	8	Kommunale gebyr	20.09.2025	795,00	0,00			
Prodsert	1567562	Faktura	2025	7	Kommunale gebyr	25.08.2025	795,00	0,00			
Prodsert	1557947	Faktura	2025	4	Kommunale gebyr	25.05.2025	2.423,00	0,00			
Prodsert	1548232	Faktura	2025	1	Kommunale gebyr	25.02.2025	2.423,00	0,00			
Prodsert	1538308	Faktura	2024	10	Kommunale gebyr	25.11.2024	2.226,00	0,00			
Prodsert	1528788	Faktura	2024	7	Kommunale gebyr	26.08.2024	2.271,00	0,00			
Prodsert	1519283	Faktura	2024	4	Kommunale gebyr	24.05.2024	2.280,00	0,00			
Prodsert	1509731	Faktura	2024	1	Kommunale gebyr	23.02.2024	2.260,00	0,00			
Prodsert	1499963	Faktura	2023	10	Kommunale gebyr	24.11.2023	1.993,00	0,00			
Prodsert	1490544	Faktura	2023	7	Kommunale gebyr	25.08.2023	2.117,00	0,00			

Ringebu kommune

Kommuneplan med situasjon (1:100.000)

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Søre Goppollvegen 293 2634 FÅVANG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Ringebu			

Målestokk 1:69000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Plangrense
- Byggegrense
- Markagrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Andre sikringssoner
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Råstoffutvinning - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Idrettsanlegg - Fremtidig
- Andre typer anlegg - Fremtidig
- Bane - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Parkering - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Spredt boligbebyggelse - Nåværende
- Spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
- Spredt næringsbebyggelse - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Naturområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
08/2609-45
L

Vår saksbehandler:
Svein Jetlund, tlf. 61 28 30 70

ENDRING AV GJERDEBESTEMMELSEN REGULERINGSPLANER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I RINGEBU. ANDRE GANGS BEHANDLING.

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	065/13	05.06.2013
Kommunestyret	050/13	25.06.2013

Dokumenter vedlagt saken

1 Planregister Ringebu, endring av gjerderegler 24052013

Forslag til innstilling
Ringebu kommunestyre vedtar endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, jf plan- og bygningsloven § 12-12. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene skal lyde som følger:

1. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

2. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 90 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.

3. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.

4. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.

5. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

6. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

7. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 05.06.2013
Jostein Tromsnes foreslo følgende endring:
- Pkt 2: Minimums avstand mellom stolper skal være 75 cm.
- Pkt 7 flyttes opp og blir nytt pkt 1.

Rådmannens forslag til innstilling med endringsforslag fra Jostein Tromsnes, ble enstemmig vedtatt.

UPT-065/13 Ny innstilling
Ringebu kommunestyre vedtar endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, jf plan- og bygningsloven § 12-12. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene skal lyde som følger:

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.

4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.

5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.

6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

Møtebehandling fra Kommunestyret 25.06.2013
Erik Odlo fremmet følgende endringsforslag til 4. setning i pkt. 3:
Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm.

Enstemmig vedtatt som ny innstilling fra utvalg fra plan og teknisk med Odlos endringsforslag.

KOM-050/13 Vedtak
Ringebu kommunestyre vedtar endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, jf plan- og bygningsloven § 12-12. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene skal lyde som følger:

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.
7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

Bakgrunn
UPT vedtok i møte 16. januar 2013 følgende (sak UPT -007/13):

1. *Utvalg for plan og teknisk vedtar retningslinjene for gjerdebestemmelser i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i Ringebu slik de er vedlagt saken.*
2. *Utvalg for plan og teknisk vedtar å legge endring av gjerdebestemmelsene for 85 reguleringsplaner for fritidsbebyggelse ut på høring og offentlig ettersyn, jf plan- og bygningsloven § 12-10. Liste over reguleringsplanene følger vedlagt saken. Bestemmelsene i reguleringsplanene endres i samsvar med pkt 2-8 i vedlagte retningslinjer.*

Forslaget til endring har nå vært ute på høring. Høringen ble bekjentgjort gjennom RingebuPosten. Rådmannen har avklart denne framgangsmåten med Fylkesmannen. Det har kommet inn en merknad til høringen. Følgende forslag har vært ute på høring:

1. Når eksisterende reguleringsplaner skal revideres eller ved utarbeiding av nye reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, skal retningslinjenes punkt 2 til 8 innarbeides som reguleringsbestemmelser. Dersom det er spesielle forhold ved reguleringsplanen som tilsier det, kan retningslinjene fravikes.

2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 90 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.

4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.

5. Ett frittstående gjerder for avskjerming eller avstenging tillates med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.

6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

8. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.

Innkomne merknader
Inger og Arvid Malmén
Malmen kommenterer pkt 5 (pkt 4 i vedlagt forslag til bestemmelser) i bestemmelsene der det står «Ett frittstående gjerder» og mener dette kan tolkes som at det er tillatt å sette opp flere frittstående gjerder.

Videre kommenteres bestemmelsen om 30 meter frittstående gjerde mot veg. Malmen mener bestemmelsen om frittstående gjerde i pkt 5 bør tas ut alternativt at den kun gjelder for Kvitfjell.

Rådmannens vurdering
Formuleringen i pkt 5 skyldes en skrivefeil. Korrekt formulering skal være «Ett frittstående gjerde». Rådmannen vil endre bestemmelsene i tråd med dette. Når det gjelder frittstående gjerde til avskjerming, så ser rådmannen at behovet nok er begrenset i de fleste hytteområdene i kommunen. Rådmannen finner det vanskelig å vurdere hvilke reguleringsplaner som eventuelt bør unntas. Rådmannen mener det bør åpnes for frittstående gjerder i samsvar med høringsforslaget da en del hytteiere enten av hensyn til sikkerhet eller av hensyn til innsyn ønsker å føre opp mindre gjerder, spesielt mot veg..

Vurdering
Endringen av gjerdebestemmelene har vært gjennom en omfattende prosess med høring både av generelle retningslinjer og nå av bestemmelsene til 85 reguleringsplaner. Rådmannen mener derfor at bestemmelsene kan vedtas slik de nå foreligger og med retting av skrivefeil i pkt 5, jf omtalen over. Pkt 1 i retningslinjene er tatt ut da dette kun berører nye planer. Bestemmelsene er derfor renummerert i forhold til omtalen over. Rådmannen tilrår at følgende bestemmelser vedtas:

1. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundamenthøyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

2. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grinder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 90 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.

3. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.

4. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.

5. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikehold og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.

6. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

7. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.

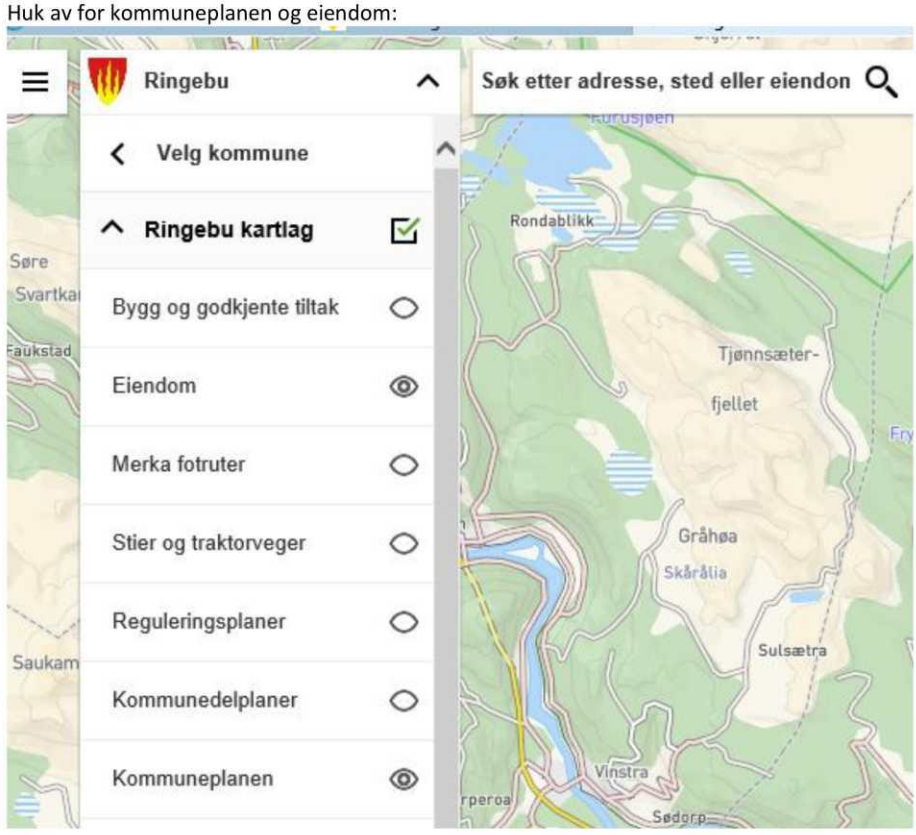
KORTVERSJON KOMMUNEPLANENS AREALDEL–
BESTEMMELSER OG PLANKART FOR FRITIDSBEBYGGELSEN

1. Innledning

Plankart og bestemmelser må ses i sammenheng:

Gå inn på Ringebu kommune sin kartløsning, Kommunekart

- Huk av for kommuneplanen og eiendom:



2. Eiendommer som er avklart for bebyggelse

2.1 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF (LF)

Ser slik ut i plankartet:



I de nye bestemmelsene står:
Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bruksareal pr. hyttetun er 150 m^2 BRA, inkludert 30 m^2 parkeringsareal uten takoverbygg. Bygningene skal plasseres i tunform, med maks 7,9 meter mellom bygningene.

Merknad: Tiltakshaver må vite at samlet areal er innenfor det som er tillatt på eiendommen iht. gjeldende norsk standard (om nødvendig må evt. fagmann konsulteres, alt ansvar i norske byggesaker er privatisert, noe som gjør at kommunen ikke kan benyttes som konsulent i dette). Det vil ikke kunne påregnes dispensasjon fra arealutnyttelsen.

Det tillates kun èn bruksenhet pr. tomt. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt. Det er ikke tillatt å dele opp fritidseiendommer slik at det oppstår flere bebygde fritidseiendommer.

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader. Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur.

Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m. Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.

Terreng brattere enn 1:4 skal ikke nyttes som byggegrunn.

I de tilfeller eksisterende bebyggelse har større BRA enn i bestemmelsene ovenfor, og det søkes om riving og gjenoppbygging, er eksisterende bebyggelses BRA retningsgivende for ny bebyggelse.

Ved gjennomføring av tiltak i LNF-områdene skal en unngå unødige terrenginngrep.

Utvidelse er **ikke** tillatt for følgende eiendommer på Venabygdsfjellet:
2/14, 2/19, 3/8, 3/9, 3/16, 3/19, 17/20, 17/27, 17/45, 23/15, 25/8, 27/53,
194/1/8, 194/1/15, 194/1/29, 194/1/31, 194/1/32 og 194/1/33
(Bestemmelsene for disse eiendommene er videreført fra kommunedelplan for Venabygdsfjellet, tidligere Sone 0). For disse 18 eiendommene, kan det ut fra plankartet se ut som de er avklart for

videre bebyggelse, men det er altså ikke tilfelle.

2.1.1 Hensynssone «Friluftsliv langs vann og vassdrag» (H530_1)



Nybygg/tilbygg skal ikke etableres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

2.1.2 Faresone «Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler» (H370_1): rød skravur



Innenfor sonen må bygninger etableres med avstander til høyspenningsanlegget, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse

Ser slik ut i plankartet:



I de nye bestemmelsene står:

Denne bestemmelsen gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse,

men som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner. *(Merknad: For ny fritidsbebyggelse, er det krav om reguleringsplan).*

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr. hyttetun (hytte, anneks, uthus). Største tillatte bruksareal pr. hyttetun er 150 m2 BRA, inkludert 30 m2 parkeringsareal uten takoverbygg. Bygningene skal plasseres i tunform med maks 7,9 meter mellom bygningene.

(Merknad: Tiltakshaver må vite at samlet areal er innenfor det som er tillatt på eiendommen iht. gjeldende norsk standard (om nødvendig må evt. fagmann konsulteres, alt ansvar i norske byggesaker er privatisert, noe som gjør at kommunen ikke kan benyttes som konsulent i dette). Det vil ikke kunne påregnes dispensasjon fra arealutnyttelsen.)

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Gesimshøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 3 m. Gesimshøyde måles fra topp grunnmur. Mønehøyde over grunnmur/fundament må ikke overstige 5 m.

Grunnmurs-/ fundamenthøgda skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å ta opp terrengfallet og skal ikke overstige 100 cm over opprinnelig terreng.

<u>For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner (H530) "Friluftsliv langs vann og vassdrag" gjelder:</u>

Innenfor denne hensynssonen er det generelt byggeforbud, med unntak for eksisterende bebygde eiendommer på følgende vilkår:

- Nybygg/tilbygg skal ikke etableres nærmere vassdraget enn eksisterende bebyggelse.

<u>For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner for seterområder (H570) gjelder:</u>

I seterområdene skal bygningsmiljøet spesielt hensyntas. Dette gjelder for alle typer bygninger. Nye tiltak skal fortrinnsvis innebære en tilbakeføring til tradisjonelle uttrykk med ett-plans-løsninger og uten hemsarealer. Det skal fortrinnsvis nyttes tradisjonelt byggemateriale som tre og stein. Ny bebyggelse skal føres opp som en integrert del av eksisterende tun og underordne seg dimensjoner, proporsjoner og detaljering til eksisterende bygninger

Vinkelbygg skal i størst mulig grad unngås. Ved eventuell etablering av vinkelbygg, skal vinkelbygget underordne seg eksisterende bebyggelse.

Overbygg i gavlendene på bygg er ikke tillatt.

Veranda, balkong eller lignende, er ikke tillatt.

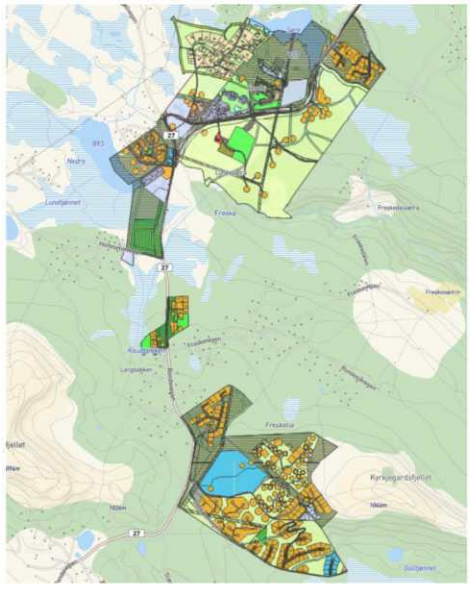
Dersom det etableres terrasser eller plattinger, skal disse tilpasses det naturlige terrenget og

baseres på lave konstruksjoner ned mot, eller helst på bakkenivå. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser eller platting med rekkverk. Arealet for terrasse kan ikke overstige

1/3 av bebygd areal på hytta som terrassen bygges inntil. Det vises ellers til Ringebu kommunes gjeldende terrasseveileder for fritidsbebyggelse.

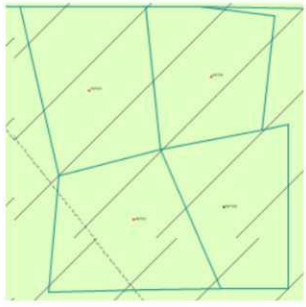
2.3 Fritidseiendommer innenfor egne reguleringsplaner

Reguleringsplaner gjelder fortsatt med egne bestemmelser.



3. Eiendommer som ikke er avklart for videre bebyggelse

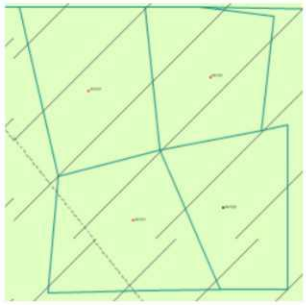
Eiendommer som ikke er avklart for videre bebyggelse, ser slik ut i plankartet:



Utvidelse er **ikke** tillatt for følgende eiendommer på Venabygdsfjellet:
2/14, 2/19, 3/8, 3/9, 3/16, 3/19, 17/20, 17/27, 17/45, 23/15, 25/8, 27/53,
194/1/8, 194/1/15, 194/1/29, 194/1/31, 194/1/32 og 194/1/33
(Bestemmelsene for disse eiendommene er videreført fra kommunedelplan for Venabygdsfjellet, tidligere Sone 0). For disse 18 eiendommene, kan det ut fra plankartet se ut som de er avklart for videre bebyggelse, men det er altså ikke tilfelle.

3.1 Konklusjon

For eiendommer som ser slik ut i plankartet:



vil alle byggetiltak innebære at det må søkes om dispensasjon. Resultatet er ikke gitt.

Uthus/bod vil normalt være kurant. Byggetiltak som øker overnattingskapasiteten, og som ligger innenfor Regional plan for Rondane-Sølnkletten, er normalt ikke kurant ut fra villreinhensyn. For disse dispensasjonssøknadene er det høyt behandlingsgebyr, ca. kr 30.000. Størrelsen på gebyret avhenger bl.a av om saken skal behandles politisk eller administrativt.

4 Veg

Søknad om bygging av veg til enkelthytter er et søknadspliktig tiltak, og er ikke i tråd med LNF-formålet. Det må søkes om dispensasjon for dette.

For «østsida» skal retningslinjer i Regional plan for Rondane-Sølnkletten skal legges til grunn ved vurdering av nye tiltak.

4.1 Villreinens leveområde– sone 1 (H560_1):

Det kan ikke påregnes at det blir gitt tillatelse til bilvei fram til hytter innenfor sonen.
Ved oppføring eller tilbygg av hytte, kan det etter søknad om dispensasjon åpnes for å transportere materiale inn ved bruk av traktor eller snøscooter.

4.2 Buffersonen - sone 2 (H560_2)

Når det gjelder søknader om veg til enkelthytter, vil kommunen være restriktiv med å gi tillatelse. Det skal føres en streng dispensasjonspraksis. Det vil her bli lagt særlig vekt på å hindre at veien fører til store inngrep og sår i naturen. Det er viktig å vurdere forhold som behov for terrenginngrep, kurvatur og skjæringer.

Vei i åpent lende og over tregrensa vil være mer konfliktfylt enn tilsvarende i skog. Samtidig skal tiltaket vurderes i forhold til bl.a. vilt – og friluftsinteresser i området. For å unngå store terrenginngrep skal søknader om vegtilkomst til hytter behandles samla for nærliggende tomter.

Hver søknad skal gis en individuell behandling av kommunens planutvalg. Det er en forutsetning at søker har inngått avtale med grunneier og naboer som den nye vegen får virkning for.

4.3 Utviklingssonen - sone 3(H560_3)

Det står ikke noe spesifikt mht dispensasjonsbehandling for etablering av nye veger i regional plan for Rondane-Sølnkletten for utviklingssonen.

NB!
Vær ellers oppmerksom på at en eiendom/område også kan ligge innenfor faresoner, f.eks flom eller skredfare.

Ringebu kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3439 - Ringebu kommune	**166**	**2**	**0**	**0**	Søre Goppollvegen 293, 2634 FÅVANG Sørengsvegen 2, 2634 FÅVANG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Ringebu (19.6.2018)	123259.28m^2
Hensyn friluftsliv	Kommuneplanens arealdel for Ringebu (19.6.2018)	20601.76m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Ringebu (19.6.2018)	188527.41m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel for Ringebu (19.6.2018)	14918.82m^2
Turvegtrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Ringebu (19.6.2018)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3439 052020090004	Reguleringsplan for Lynnstad Hyttegrend - Fåvang østfjell (1.1.2009)	Friluftsområde (på land)	13314.74m^2
3439 052020090004	Reguleringsplan for Lynnstad Hyttegrend - Fåvang østfjell (1.1.2009)	Fritidsbebyggelse	109m^2
3439 052020090004	Reguleringsplan for Lynnstad Hyttegrend - Fåvang østfjell (1.1.2009)	Privat vei	1173.78m^2
3439 052020090004	Reguleringsplan for Lynnstad Hyttegrend - Fåvang østfjell (1.1.2009)	Vann- og avløpsanlegg	280.73m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSPLAN
for Lynnstad hyttegrend, H10 Mykkelseter, Fåvang Østfjell i RINGEBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

- **Vedtatt av kommunestyret den ……..09 sak …./09**

1 Innledning

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsområdet Lynnstad hyttegrend H10 i kommunedelplan for Fåvang Østfjell, innenfor reguleringsgrense på plankart datert 23.03.09.

1.2 Innenfor området er arealet regulert til disse formålene iht. plan- og bygningslovens § 25:
- Byggeområde, fritidsbebyggelse
- Landbruksområder, jord og skogbruk
- Spesialområde, privat veg
- Spesialområde, friluftsområde
- Spesialområde, brønn/vannforsyning
- Spesialområde, infiltrasjonsanlegg

2. Felles bestemmelser

2.1. Hyttefeltet bruker eksisterende renovasjonsordning, container ved bommen/Goppollvegen. Kommunens til enhver tid gjeldende renovasjonsforskrift er gjeldende for hyttefeltet.

2.2. Ved opparbeidelse av veger, parkeringsplasser, hyttetomter samt graving for ledninger m.v. er det viktig at dette skjer så skånsomt som mulig. Sår i vegetasjonen må revegeteres med stedegen vegetasjon. Kabler i bakken: Evt. framføring av elektrisk strøm, telefon, TV og annet skal føres i kabler i bakken.

2.3. Overskuddsmasse fra utbyggingen skal deponeres i massedeponi på gnr/bnr 159/5 i område R1 jfr. K.delplan for Fåvang Østfjell, tilhørende Per Arne Kleven. Massedeponiet skal være avsluttet og oppryddet 1 år etter at siste tomt er bygd, maks 10 år fra reguleringsplanen er vedtatt. Det tas inn tiltak for sikring, skjerming og tiltak for å tilbakeføre terrenget til andre, naturgitte formål. Massedeponiet skal være ferdig istandsatt og tilpasset terrengformer innen 1.9.2018. Det må tilplantes og eventuelt tilføres masse som sikrer revegetering.

3. Byggeområde fritidsbebyggelse

3.1. Innenfor byggeområdet er det vist totalt 19 tomter for fritidsboliger som fordeler seg på 3 eksisterende hytteeiendommer og 16 nye tomter som inngår i planen.

3.2. På hver hyttetomt (fradelt eller festet) tillates bare en hytteenhet (hytte, uthus og anneks). Største tillatte bygningsareal pr. hyttetomt er 120 m^2 (BRA) inkludert ett anneks på inntil 15 m^2 og ett uthus på inntil 15 m^2. I tillegg til arealet for bygningsmassen aksepteres inntil 36 m2. BRA for parkering (av to biler). Største tillatte bygningsareal på hovedhytte er 90 m^2 (BRA). Anneks og uthus kan også bygges sammen, men funksjonene skal da være fysisk atskilte, og verken anneks- eller uthusdel skal overskride 15 m^2 hver.

3.3. Innenfor planområdet er det tillatt med innlagt vann og utslipp av gråvann(dvs. vann fra kjøkkenbenk, utslagsvask, vaskeservant, dusj) med separat ikke vannbasert toalettløsning. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg el. som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Toalettsystem som benytter vann til nedspyling er ikke tillatt(jfr. plan- og bygningslovens §26). Byggetillatelse kan ikke gis før det foreligger utslippstillatelse og det er ført fram ledninger til den enkelte tomt, jfr. pkt. 4.3.

Prosjektmaterialet for veg-, vann-, avløp og kabelnett skal legges fram for kommunen til godkjenning før anleggsarbeidet startes. All prosjektering og utførelse av infiltrasjon/gråvann /VA-anlegg skal skje i samråd med Ringebu kommunes VVAR-avdeling. Anlegg med tett tank for infiltrasjon av gråvann godkjennes ikke. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

3.4. Søknad om tillatelse til tiltak skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 2 biler. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer). Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal unødvendig utsjakting av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

3.5. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taktekking skal være av torv, tre eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Bygningene kan oppføres med en mønehøyde på maksimalt 590 cm. Mønehøyde måles fra eksisterende terreng. Høyde på grunnmur må ikke overstige 100 cm. Alle høyder skal måles fra eksisterende terreng.

3.6. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Skarpe eller lyse farger tillates ikke som hovedfarge på fasader. Bygninger på tomta skal ha samme hovedfarge. Fasadene skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås.

3.7. Gjerder kan tillates utformet i tråd med den til enhver tid gjeldende gjerdebestemmelser i kommunen.

Pr. dato er disse reglene slik: Gjerderegler jfr. reguleringsplan for gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringebu kommune, vedtatt av kommunestyret den 31.03.05, k.sak 024/05.

a) Full inngjerding av eiendom er ikke tillatt:

I) Der bygninger står i tunform, og der det ellers er naturlige terrengformasjoner som avgrenser, kan tunet avstenges med gjerde og evt. levegg.

II) Alternativt kan det tillates inngjerdet et mindre uteareal inkludert veranda/terrasseløsninger i tilknytning til bebyggelsen på inntil **120 m^2** uten melding/søknad. Det skal imidlertid leveres et situasjonskart med gjerdelinjer til kommunen 14 dager før gjerding kan foretas. Bygging av veranda/terrasser er meldingspliktig til kommunen. Normale verandaløsninger på inntil 30 m^2, og med fundamenthøyde på inntil 1 meter, oppfattes i denne sammenheng ikke som gjerde, og vil kunne aksepteres etter behandling i form av melding til kommune, jf. kommunens veileder for terrasseløsninger.

III) Portaler er ikke tillatt.

IV) Lévegg kan oppføres – evt. i vinkel – med lengde inntil 4 m og høyde inntil 1,8 m.

b) Ytterligere sikring mot skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta kan tillates etter byggemelding, så fremt behovet kan dokumenteres, og det er et klart behov. I tvilstilfeller må dette behandles i form av søknad om dispensasjon og det må argumenteres med "særlige grunner", jf. Plan- og bygningslovens § 7.

c) Gjerder skal utføres slik at råk og stier ikke stenges. Det skal da være minimum 4 m mellom gjerdene.

d) Gjerder skal utformes i samsvar med Oppland fylkeskommunes veileder for gjerder i hytteområder. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Gjerder oppføres med høyde 0,9 – 1,1 m. Grinder skal vende utover. Nettinggjerder ("Nasjonalgjerder") er ikke tillatt. Gjerder skal være vedlikehold på en slik måte at det ikke utgjør noen felle eller fare for beitedyr.

e) Privatrettslige avtaler om forbud mot gjerder vil gjelde foran reguleringsplanens/bebyggelsesplanens bestemmelser.

3.8. Oppføring av flaggstang er ikke tillatt.

3.9. For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes samt til enhver tid gjeldende veileder: "Grad av utnytting", Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet, og Teknisk forskrift 2007.

4. Spesialområder

4.1. Friluftsområder: Friluftsområdene som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til skiløyper, stier og som grøntanlegg i tilknytning til bebyggelsen. Vegetasjon i disse områdene skal bare fjernes som ledd i tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon. Terrenginngrep er bare tillatt når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots, eller fremføring av VA-ledninger.

4.2. Brønn/vannforsyning: Det er vist 4 brønner/borehull med sikringsområde som skal benyttes til vannforsyning i hytteområdet. Et område på 25 m^2 rundt brønnen/borehullet kan gjerdes inn. Utbygger/grunneier må ha utført dette før det gis byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig. Innenfor dette området skal det ikke etableres/gjennomføres tiltak som kan forringe drikkevannet.

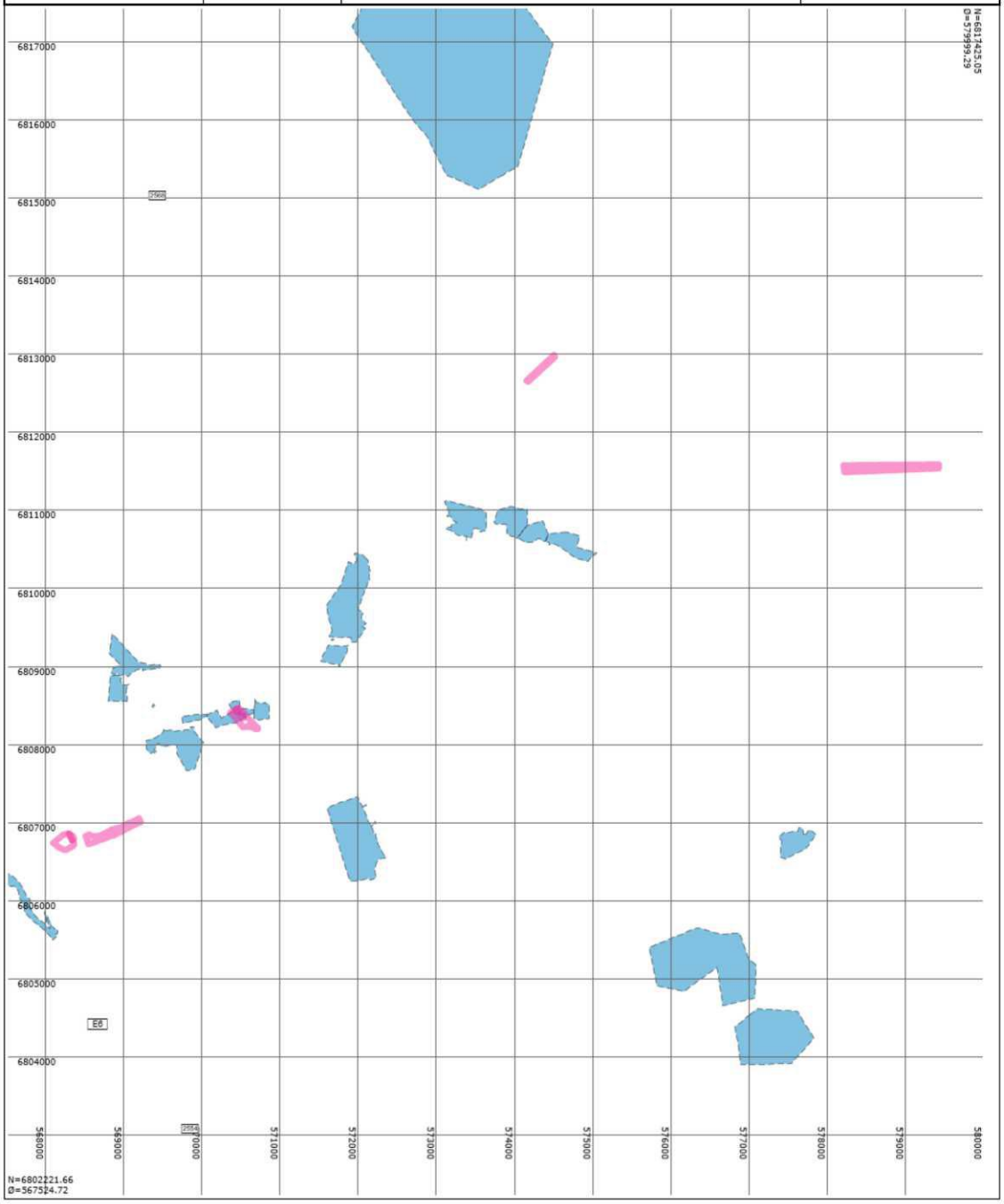
4.3. Infiltrasjonsanlegg: Der er vist fire områder for infiltrasjonsanlegg i planområdet. Til infiltrasjonsanlegg 1: avløp fra tomtene nr. 8-10,13 og 14. Til infiltrasjonsanlegg 2: avløp fra tomt 12. Til infiltrasjonsanlegg 3: avløp fra tomtene 11, 15 og 16. Til infiltrasjonsanlegg 4: avløp fra 1-7. For tomtene 1 og 4 kan lokal løsning på egen tomt godkjennes. Evt. kan tomt 1 infiltrerer til infiltr.anlegg i H9(samme grunneier).

4.4. Private veger: Alle veger i området er private. Eksisterende veger er innregulert. Nye veger blir planlagt med en vegbredde på maks 3,5 meter. Reguleringsbredde er opp til 6 meter inkl. grøft.

Retningslinjer

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Ringebu kommune	Reguleringsplan med situasjon (1:10.000)				Målestokk 1:69000
	Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Søre Goppollvegen 293 2634 FÅVANG, m.fl.			
	Annen info:	Reguleringsplan for Lynnstad Hyttegrend			



Tegnforklaring

Europavegboks | Fylkesvegboks | RpOmråde vedtatt - på grunnen

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Utskriftsdato: 24.09.2026

Ringebu kommune

Adresse: Hanstadgata 4, 2630 Ringebu
Telefon: 61 28 31 03

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ringebu kommune

Kommunenr.	3439	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	149135716	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	140254150	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Søre Goppollvegen 293, 2634 FÅVANG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
8	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Eldre modell (Jøtul)
Kjøkken	Vedovn	Krog Iversen & co A/S	Scan Andersen 4 Og 8-2
Kjeller	Vedfyrt panne	Ukjent	Ukjent
Kjeller	Takke	Ukjent	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.03.2022	Tilsyn	18.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer

Avvik	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedfyrt panne. Produsent: Ukjent. Modell: Ukjent
Type avvik	Ildsted defekt

Type	**Detaljer**
Avvik	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedfyrt panne. Produsent: Ukjent. Modell: Ukjent
Type avvik	Ildsted defekt

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: Murt skorstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Sotluke defekt

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Eldre modell (Jøtul)
Beskrivelse	Mangler ca halvparten av tettebandet i døra

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: Murt skorstein. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Har vært sotbrann siden siste feiing i 2022.

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Ikke adkomst på loft, sirene er montert i veien for loftsluka

Informasjon for bruksenhetId 149135716

BruksenhetId	149085631	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7586884	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sørengsvegen 2, 2634 FÅVANG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**

0	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Eldre modell (Jøtul)

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.03.2022	Tilsyn	19.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Eldre modell (Jøtul)
Beskrivelse	Det er brukt en hjemmegjort uoriginal topphvelvplate som ikke er tilpasset for toppmontert røykrør. Ildstedet ser ut til å fungere.

Informasjon for bruksenhetId 149085631

BruksenhetId	401533703	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300268895	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 401533703.

BruksenhetId	401533699	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300268894	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 401533699.

BruksenhetId	397292687	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300261315	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 397292687.

BruksenhetId	391554685	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300249649	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 391554685.

BruksenhetId	149204278	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156656429	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149204278.

BruksenhetId	149183119	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156628980	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149183119.

BruksenhetId	149183118	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156628972	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	**Bruksenhetsadresse**	

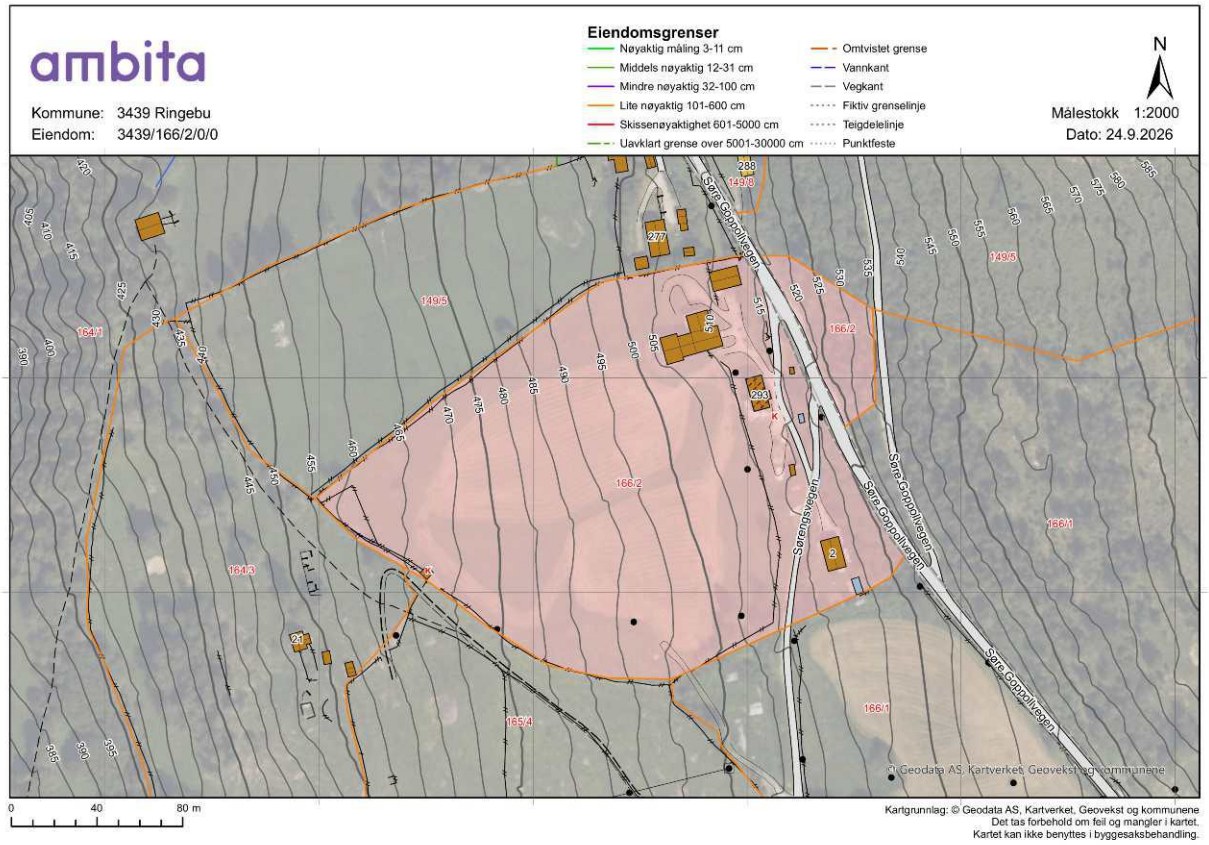
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149183118.

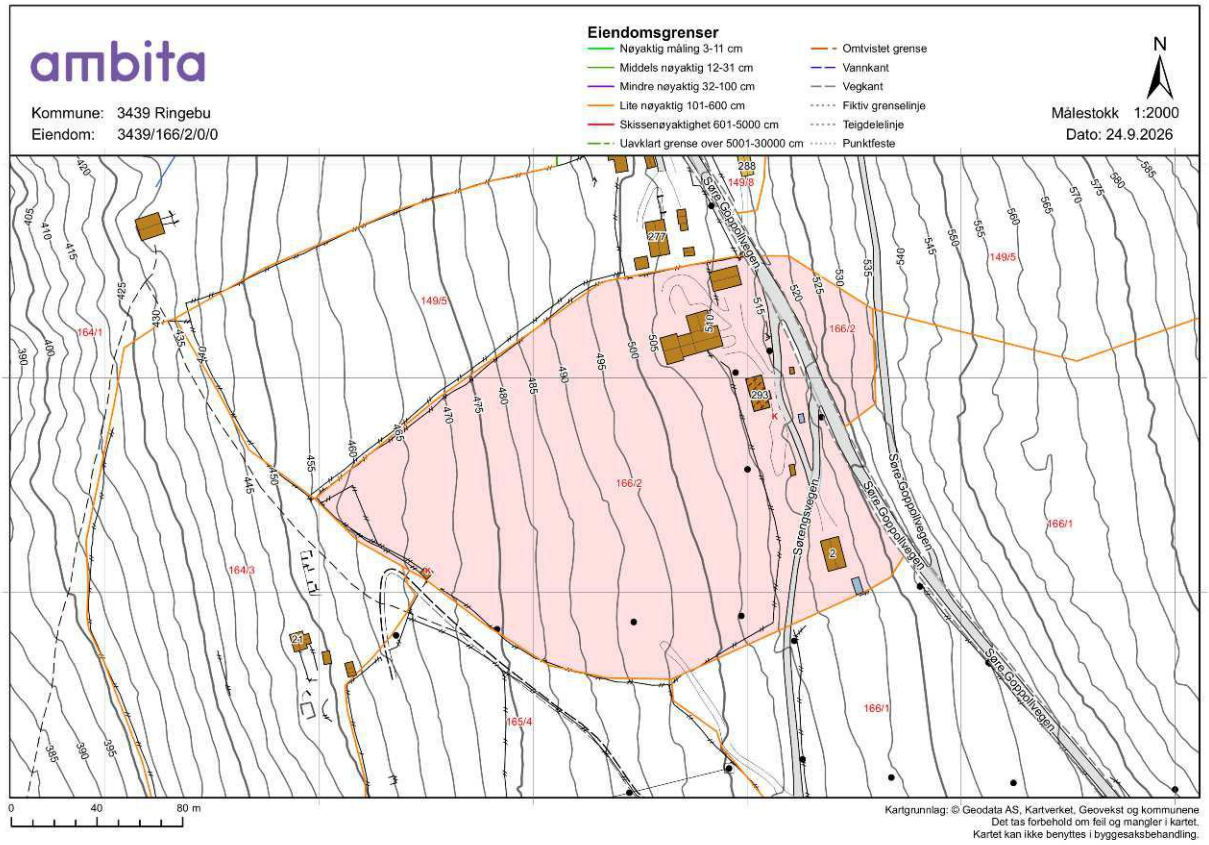
BruksenhetId	149135765	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	140254169	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 149135765.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


ambita
Kommune: 3439 Ringebu
Eiendom: 3439/166/2/0/0
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 1:2000
Dato: 24.9.2026
Søre Goppollvegen
Sørengsvegen
166/2
166/1
164/1
164/3
165/4
149/5
149/8
0
40
80 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3439 Ringebu
Eiendom: 3439/166/2/0/0
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 1:2000
Dato: 24.9.2026
Søre Goppollivegen
Sørengsvegen
166/2
166/1
149/5
164/1
164/3
165/4
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 2	**Kommune:**	3439 Ringebu
Adresse:			
Veiadresse:	Søre Goppollvegen 293, gatenr 1197 2634 Fåvang	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 Bjørgevollen 2 Fåvang
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3070402 Fåvang
Veiadresse:	Sørengsvegen 2, gatenr 1198 2634 Fåvang		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Jordet	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	6
Etableringsdato:	20.08.1862	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	203 573,5 kvm	**Skyld:**	1,38		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	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	3439/166/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	06.01.2017	Berørt	3439/166/2	0,0
	Matrikkelført:	06.01.2017	Berørt	3439/194/1/77	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.05.2016	Avgiver	3439/165/4	-1 403,5
	Matrikkelført:	19.05.2016	Berørt	3439/166/2	0,0
			Berørt	3439/166/10	0,0
			Mottaker	3439/165/74	1 403,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.01.2016	Avgiver	3439/165/4	-1 396,7
	Matrikkelført:	13.01.2016	Berørt	3439/166/2	0,0
			Berørt	3439/166/10	0,0
			Mottaker	3439/165/74	1 396,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.06.2015	Berørt	0520/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2015	Berørt	3439/146/3	0,0
			Berørt	3439/166/2	0,0
			Berørt	3439/166/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.06.2015	Avgiver	3439/166/2	-1 203,3
	Matrikkelført:	19.06.2015	Mottaker	3439/166/12	1 203,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.06.2015	Avgiver	3439/166/2	-1 256,5
	Matrikkelført:	19.06.2015	Berørt	3439/146/3	0,0
			Mottaker	3439/166/11	1 256,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.06.2013	Berørt	3439/149/23	0,0
	Matrikkelført:	10.06.2013	Berørt	3439/165/4	0,0
			Berørt	3439/166/2	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.06.2013	Avgiver	3439/166/2	-1 406,2
	Matrikkelført:	10.06.2013	Berørt	3439/165/4	0,0
			Mottaker	3439/166/10	1 406,2
Annen forretningstype	Forretning:	07.10.2011	Berørt	3439/166/2	0,0
	Matrikkelført:	17.10.2011	Berørt	3439/166/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.10.2011	Berørt	3439/146/3	0,0
	Matrikkelført:	17.10.2011	Berørt	3439/151/27	0,0
			Berørt	3439/166/2	0,0
			Berørt	3439/166/4	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.10.1991	Avgiver	3439/166/2	-926,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3439/166/7	926,6
Skylddeling	Forretning:	20.08.1862	Avgiver	3439/166/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3439/166/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	3439/76/1	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3439/81/1	0,0
		Mottaker	3439/81/2	0,0
		Mottaker	3439/81/5	0,0
		Mottaker	3439/81/8	0,0
		Mottaker	3439/91/1	0,0
		Mottaker	3439/91/7	0,0
		Mottaker	3439/92/1	0,0
		Mottaker	3439/92/2	0,0
		Mottaker	3439/93/1	0,0
		Mottaker	3439/94/1	0,0
		Mottaker	3439/95/10	0,0
		Mottaker	3439/96/1	0,0
		Mottaker	3439/97/1	0,0
		Mottaker	3439/141/1	0,0
		Mottaker	3439/151/9	0,0
		Mottaker	3439/151/11	0,0
		Mottaker	3439/159/1	0,0
		Mottaker	3439/160/1	0,0
		Mottaker	3439/161/1	0,0
		Mottaker	3439/162/1	0,0
		Mottaker	3439/164/1	0,0
		Mottaker	3439/165/67	0,0
		Mottaker	3439/166/2	0,0
		Mottaker	3439/166/6	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	3439/73/1	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3439/129/1	0,0
		Mottaker	3439/129/3	0,0
		Mottaker	3439/129/21	0,0
		Mottaker	3439/129/49	0,0
		Mottaker	3439/129/243	0,0
		Mottaker	3439/129/244	0,0
		Mottaker	3439/129/245	0,0
		Mottaker	3439/130/1	0,0
		Mottaker	3439/131/1	0,0
		Mottaker	3439/131/3	0,0
		Mottaker	3439/131/5	0,0
		Mottaker	3439/131/7	0,0
		Mottaker	3439/131/8	0,0
		Mottaker	3439/131/18	0,0
		Mottaker	3439/132/15	0,0
		Mottaker	3439/132/18	0,0
		Mottaker	3439/132/20	0,0
		Mottaker	3439/133/1	0,0
		Mottaker	3439/134/3	0,0
		Mottaker	3439/135/1	0,0
		Mottaker	3439/137/1	0,0
		Mottaker	3439/137/5	0,0
		Mottaker	3439/138/1	0,0
		Mottaker	3439/138/3	0,0
		Mottaker	3439/138/4	0,0
		Mottaker	3439/139/5	0,0
		Mottaker	3439/139/6	0,0
		Mottaker	3439/139/7	0,0
		Mottaker	3439/139/10	0,0
		Mottaker	3439/140/1	0,0
		Mottaker	3439/140/4	0,0
		Mottaker	3439/141/1	0,0
		Mottaker	3439/142/3	0,0
		Mottaker	3439/144/1	0,0
		Mottaker	3439/145/1	0,0
		Mottaker	3439/146/1	0,0
		Mottaker	3439/146/3	0,0
		Mottaker	3439/150/1	0,0
		Mottaker	3439/150/2	0,0
		Mottaker	3439/150/8	0,0
		Mottaker	3439/151/5	0,0
		Mottaker	3439/151/9	0,0
		Mottaker	3439/151/11	0,0
		Mottaker	3439/159/1	0,0
		Mottaker	3439/160/1	0,0
		Mottaker	3439/161/1	0,0
		Mottaker	3439/162/1	0,0
		Mottaker	3439/164/1	0,0
		Mottaker	3439/165/67	0,0
		Mottaker	3439/166/1	0,0
		Mottaker	3439/166/2	0,0
		Mottaker	3439/166/6	0,0
Jordskifte	Forretning:	Mottaker	0520/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3439/160/2	0,0
		Mottaker	3439/165/4	0,0
		Mottaker	3439/166/1	0,0
		Mottaker	3439/166/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 8: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørengsvegen 2	Bolig	143,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.09.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	139,0	Igangset.till.:	12.10.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	139,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.09.1986
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	7586884			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		46,0		46,0			
H01	1	93,0		93,0	106,0		106,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 8: Våningshus (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søre Goppollvegen 293	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140254150			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		80,0		80,0			
H01	1	84,0		84,0	99,0		99,0

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	520 13 173	Våningshus, Jordet, Fåvang.	1900-1924
Nåværende funksjon:		Ikke i bruk	
Tidligere funksjon:		Føderåd	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	156628972		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	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:	156628980			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: 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:	96,0	Rammetillatelse:	07.10.2011
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	96,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	96,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.08.2015
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300249649			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				96,0	96,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 8: 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:	19,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300261315			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: 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:	7,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300268894			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				6,0	6,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 8: 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:	10,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	9,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300268895			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				9,0	9,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

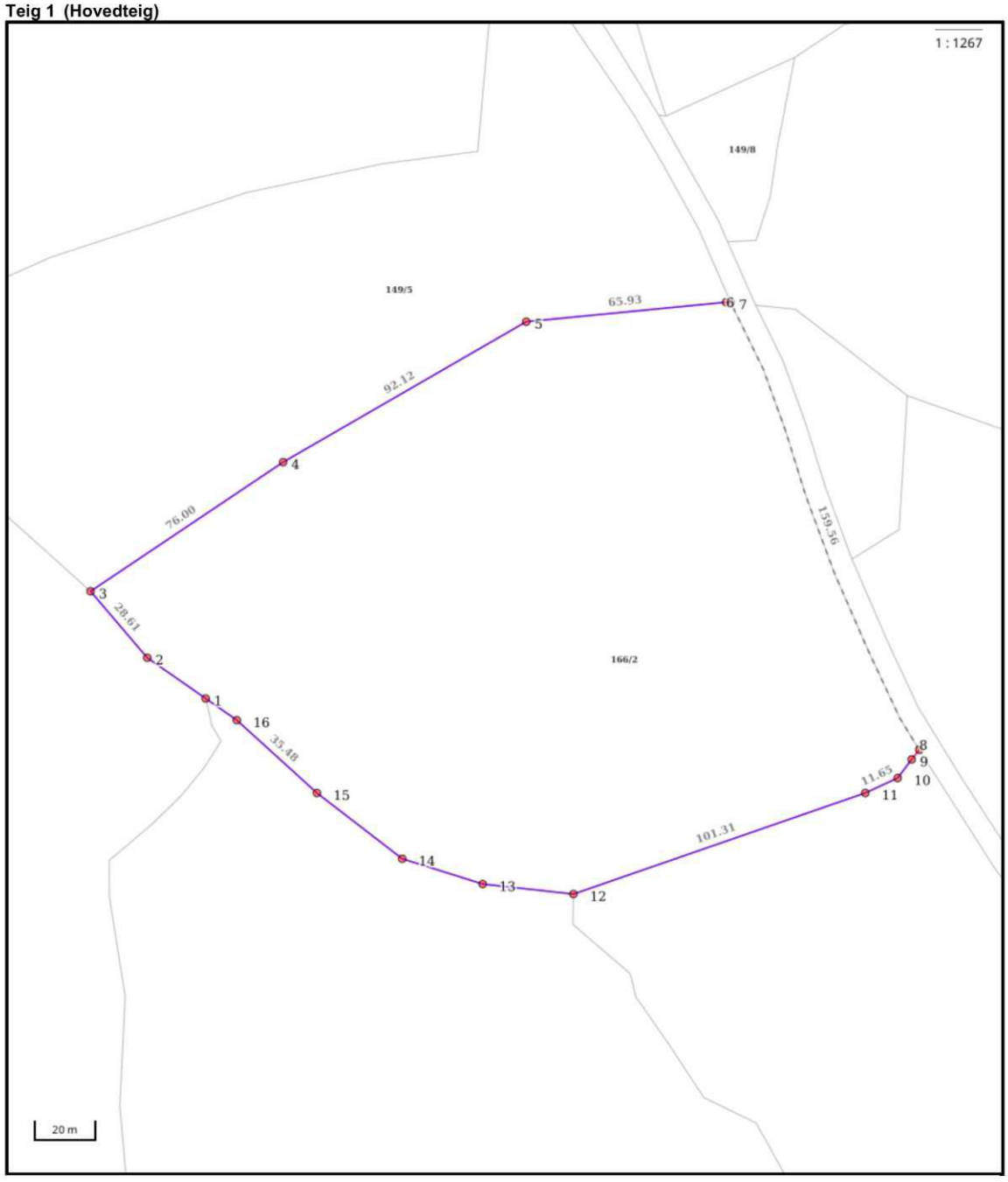
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

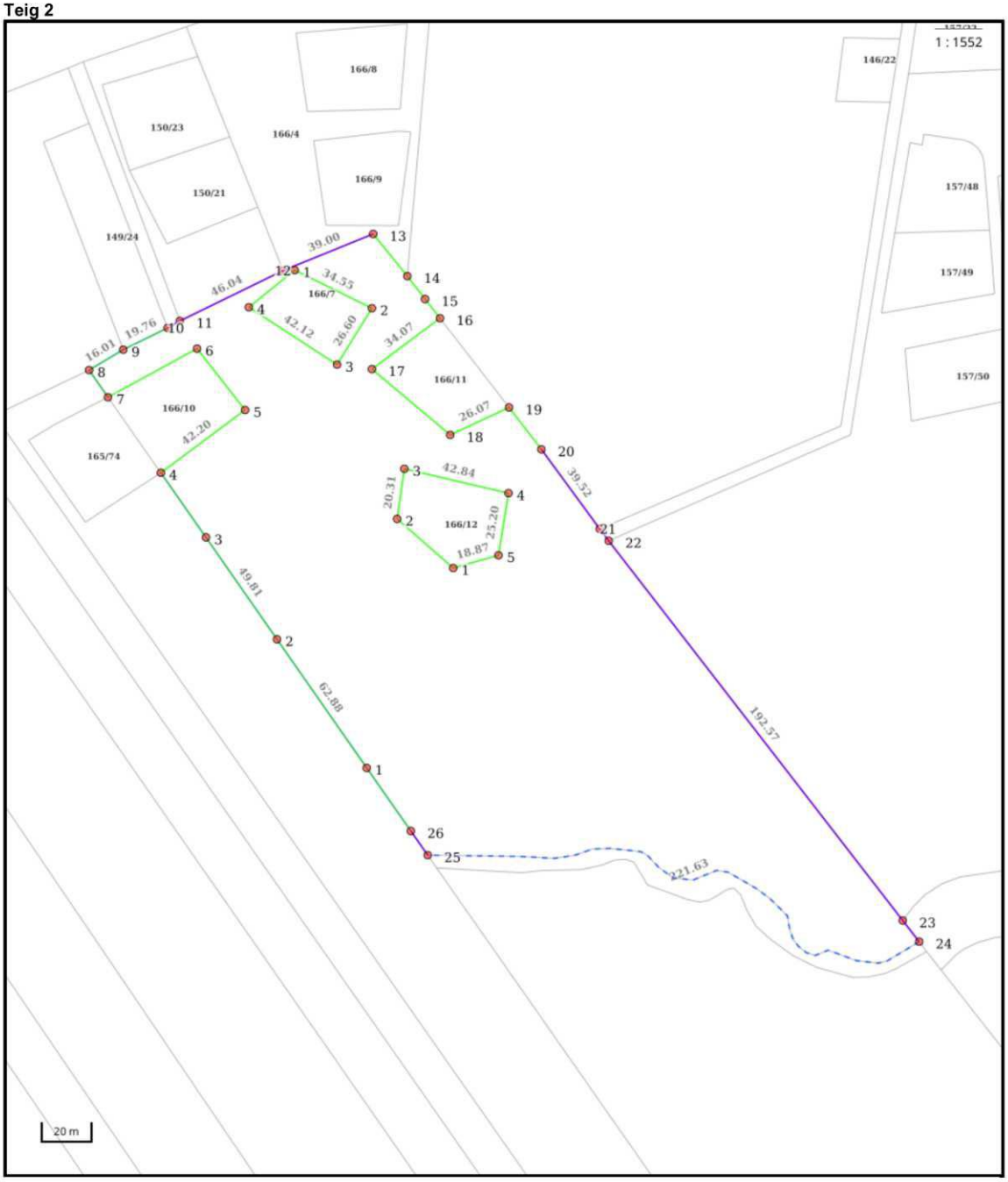
Areal: 32 874,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 806 712,10	568 138,71	23,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 806 723,60	568 118,33	28,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
3	6 806 743,61	568 097,88	76,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
4	6 806 791,61	568 156,80	92,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 806 844,85	568 231,98	65,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
6	6 806 857,22	568 296,74	1,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
7	6 806 857,20	568 298,24	159,56m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 806 716,80	568 373,28	4,03m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 806 713,39	568 371,13	7,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
10	6 806 706,89	568 367,03	11,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
11	6 806 701,09	568 356,93	101,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
12	6 806 659,27	568 264,65	29,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
13	6 806 659,84	568 234,72	27,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
14	6 806 665,65	568 207,71	35,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
15	6 806 684,58	568 177,84	35,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
16	6 806 705,98	568 149,54	12,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 33 589,40m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 808 259,71	570 491,87	62,88m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 808 307,73	570 451,27	49,81m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 808 345,78	570 419,12	31,59m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 808 369,90	570 398,72	42,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 808 398,14	570 430,08	31,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 808 420,82	570 408,62	40,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 808 398,15	570 374,85	13,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 808 408,26	570 366,30	16,01m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 808 417,71	570 379,22	19,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 808 427,99	570 396,10	5,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 808 431,18	570 400,79	46,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
12	6 808 455,14	570 440,10	39,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
13	6 808 473,07	570 474,73	21,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 808 457,54	570 489,94	11,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 808 449,00	570 497,88	9,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 808 441,92	570 504,49	34,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 808 419,06	570 479,23	40,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 808 395,69	570 512,87	26,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 808 408,81	570 535,40	21,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 808 393,29	570 549,89	39,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 808 363,65	570 576,03	5,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 808 359,30	570 580,09	192,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 808 218,50	570 711,46	10,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 808 210,65	570 718,79	221,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
25	6 808 227,13	570 519,41	11,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 808 236,15	570 511,79	30,85m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 808 455,73	570 444,73	34,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 808 443,40	570 477,01	26,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 808 419,61	570 465,10	42,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

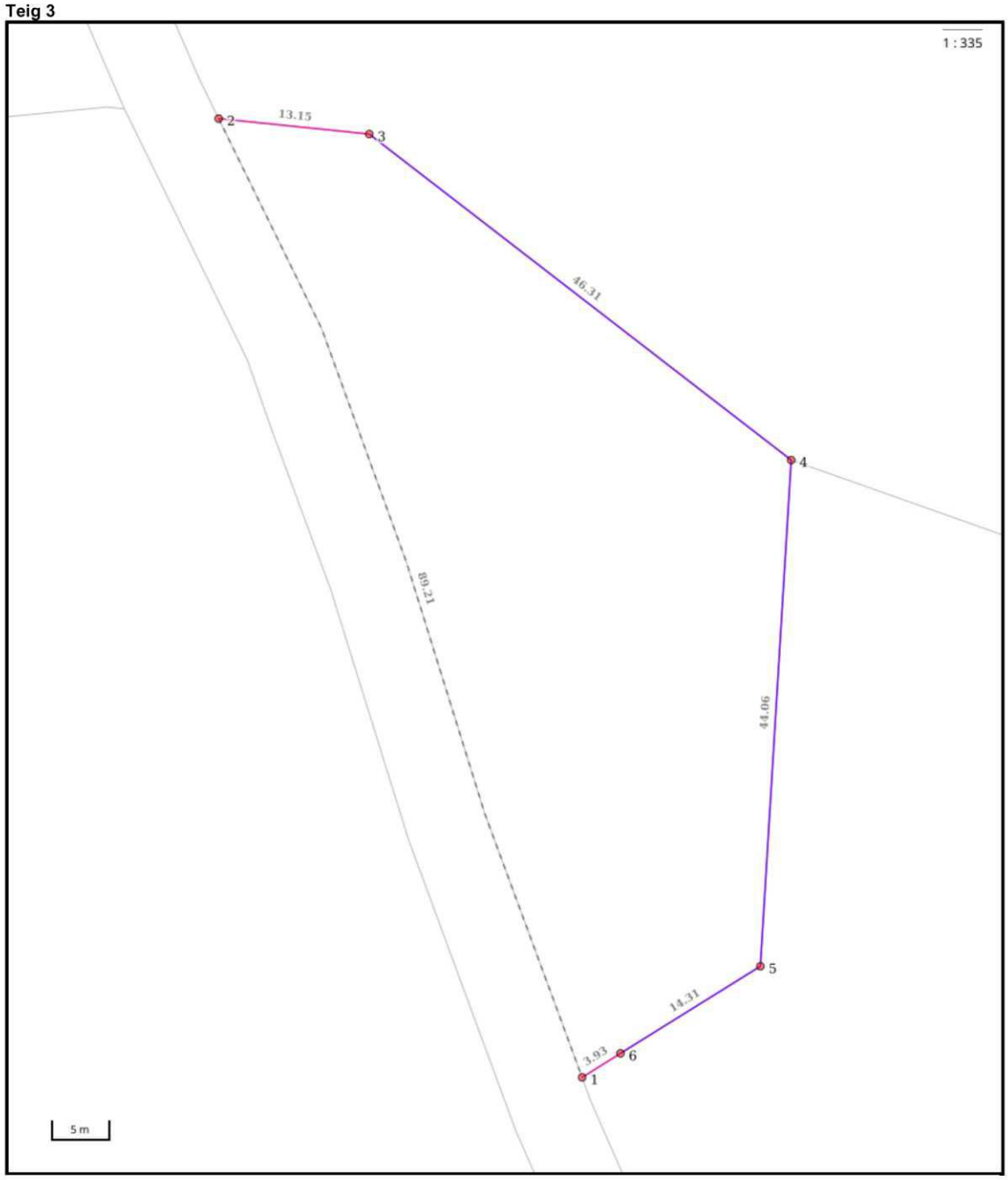
4	6 808 439,26	570 427,84	23,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 808 342,71	570 519,02	29,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 808 360,17	570 494,83	20,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 808 380,45	570 495,85	42,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 808 374,60	570 538,29	25,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 808 349,45	570 536,64	18,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

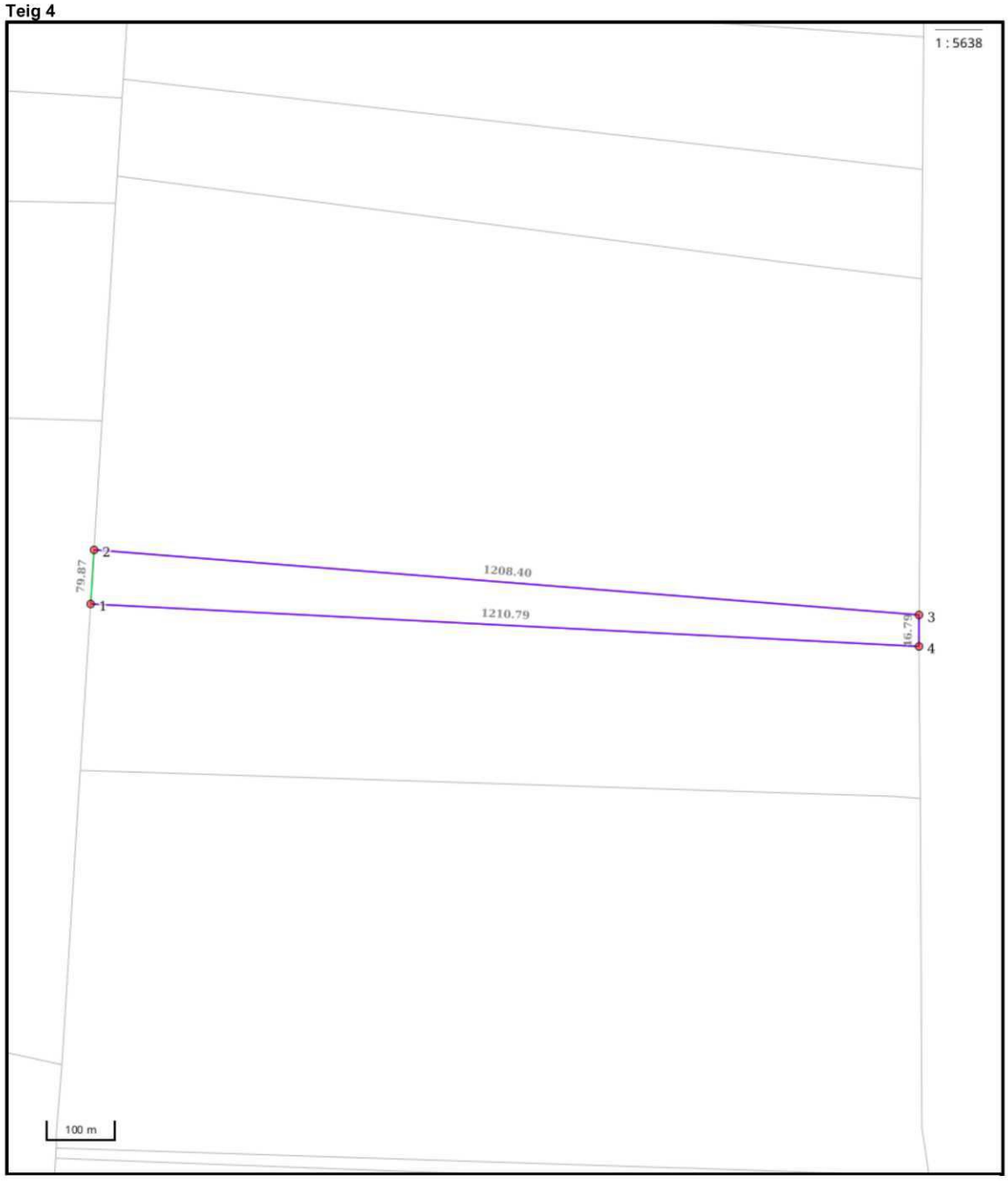
Areal: 2 011,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 806 777,07	568 345,55	89,21m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 806 857,12	568 306,47	13,15m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 806 856,98	568 319,62	46,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 806 832,14	568 358,71	44,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 806 788,10	568 360,08	14,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 806 779,45	568 348,68	3,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

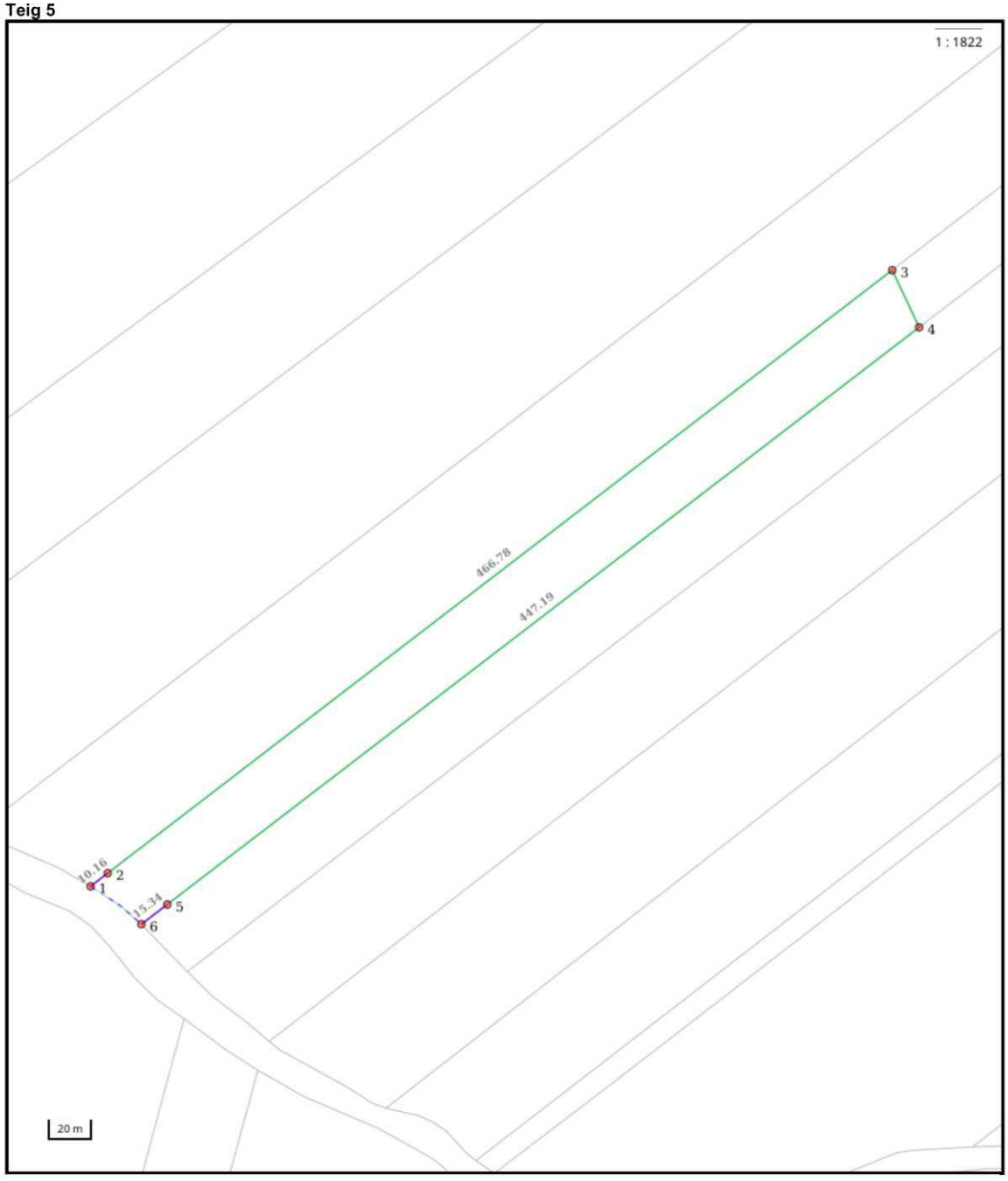
Areal: 76 550,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 811 497,31	578 216,34	79,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 811 577,14	578 213,95	1 208,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 811 593,24	579 422,24	46,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
4	6 811 546,61	579 426,13	1 210,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

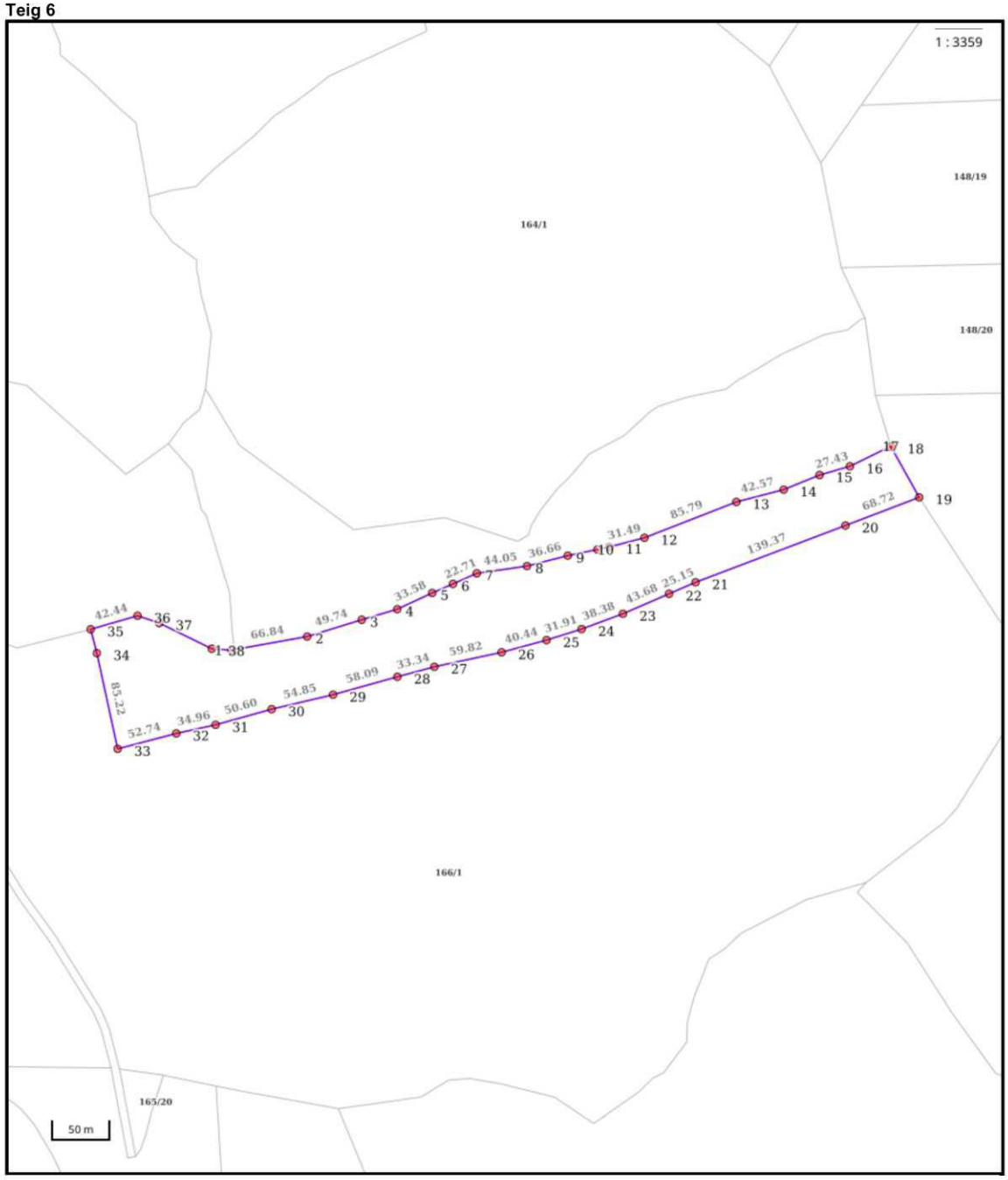
Areal: 13 598,40m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 812 663,19	574 157,53	10,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 812 670,10	574 164,98	466,78m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 812 987,44	574 507,30	29,85m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 812 961,74	574 522,48	447,19m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 812 657,97	574 194,30	15,34m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 812 647,55	574 183,04	30,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 44 949,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 806 823,22	568 640,06	66,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 806 840,97	568 704,50	49,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 806 859,94	568 750,48	32,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 806 871,88	568 780,32	33,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 806 888,74	568 809,36	19,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 806 898,23	568 826,57	22,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 806 909,32	568 846,39	44,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 806 919,54	568 889,24	36,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 806 931,89	568 923,76	26,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 806 939,49	568 948,91	10,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 806 942,75	568 959,09	31,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 806 953,42	568 988,72	85,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 806 991,85	569 065,42	42,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
14	6 807 006,30	569 105,46	33,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
15	6 807 021,79	569 135,30	27,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
16	6 807 031,69	569 160,88	39,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
17	6 807 052,39	569 194,73	0,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
18	6 807 052,03	569 194,88	50,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
19	6 807 010,44	569 223,42	68,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
20	6 806 980,13	569 161,74	139,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
21	6 806 918,96	569 036,51	25,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
22	6 806 906,91	569 014,44	43,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
23	6 806 885,91	568 976,14	38,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
24	6 806 869,36	568 941,51	31,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

25	6 806 857,04	568 912,07	40,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
26	6 806 842,92	568 874,18	59,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
27	6 806 824,98	568 817,11	33,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
28	6 806 813,37	568 785,86	58,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
29	6 806 792,72	568 731,56	54,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
30	6 806 775,33	568 679,54	50,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
31	6 806 757,33	568 632,25	34,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
32	6 806 746,67	568 598,95	52,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
33	6 806 728,66	568 549,38	85,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
34	6 806 809,93	568 523,74	21,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
35	6 806 829,95	568 516,45	42,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
36	6 806 845,45	568 555,96	19,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
37	6 806 840,90	568 575,29	50,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
38	6 806 822,82	568 622,92	17,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

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: 333260014
Adresse: Søre Goppollvegen 293, 2634 Fåvang
Betegnelse: Gnr. 166, Bnr. 2 og Gnr. 194, Bnr. 1, Fnr. 76 og Gnr. 194, Bnr. 1, Fnr. 77,

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 23.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Landkreditt


Landkreditt