



aktiv.

Stålvegen 4, 2584 DALHOLEN

**Velholdt tømmerhytte med stor,
frittliggende bod og god
beliggenhet i Dalholen
hytteområde**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-

Omkostn.: Kr 67 600,-

Total ink omk.: Kr 2 717 600,-

Selger: Vivian Gjersøe

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2006

BRA-i/BRA Total 80/98 m²

Tomtstr.: 1048.3 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 96

Oppdragsnr.: 1703250026

Velholdt tømmerhytte med stor, frittliggende bod og god beliggenhet i Dalholen hytteområde

Denne eiendommen har en fin beliggenhet i Dalholen hytteområde i Folldal kommune, mellom gårdene Furuhovdan og Furutjønne friluftsområde, nærmest midt mellom Hjerkin i vest og Folldal sentrum i øst.

Området inviterer til allsidig friluftsliv og er et eldorado både på ski, til fots eller på sykkel. Området er også et yndet terreng for jakt og fiske samt et populært område for hundeeiere. Eiendommen har utsikt mot bl.a. Snøhetta og Svånnåtindan i vest.

Eiendommen er bebygd med hytte i laftet tømmer fra 2006 samt frittliggende bod i stavlaft fra 2007. Hytta fremstår som velholdt og inneholder vindfang, entré, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, tre soverom samt både innvendig og utvendig bod. Eiendommen har innlagt strøm og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisse	18
Selgers egenerklæringsskjema	38
Tilstandsrapport	42
Bygningstegninger	72
Ferdigattest	79
Energiattest	80
Matrikkelbrev	86
Reguleringsplan med bestemmelser	94
Vedtekter hytteforening	98
Årsmøtereferat hytteforening	101
Nabolagsprofil og kart	104
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 80 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 18 m²

Bruksareal totalt: 98 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje/bygning

Hytte

1. etasje BRA-i: 80 m² - Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod

1. etasje BRA-e: 3 m² - Utvendig bod

1. etasje TBA: 20 m² - Takoverbygd inngangsparti og delvis takoverbygd terrasse

Frittliggende bod

1. etasje BRA-e: 15 m² - Lagerrom

1. etasje TBA: 5 m² - Takoverbygd inngangsparti

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.09.2005.

- Ferdigattest fremvist og datert 06.08.2024.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Frittliggende bod

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1048,3 m² iht. matrikkelbrev datert 30.05.2024.

Tomten er delvis flat og delvis sørvestlig hellende. Foran hytta er det opparbeidet plen/gressbakke og markterrasse med steinheller. Innkjørsel og gårdsplass er gruset. Deler av tomten er innrammet med skigard og adkomst via grind med grindstolper. For øvrig består tomten av naturlig vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Dalholen hytteområde i Folldal kommune, mellom gårdene Furuhovdan og Furutjønne friluftsområde, nærmest midt mellom Hjerkin i vest og Folldal sentrum i øst. Området inviterer til allsidig helårs friluftsliv og er et eldorado både på ski, til fots eller på sykkel. Området er også et yndet terreng for jakt og fiske samt et populært område for hundeeiere. Eiendommen har utsikt mot bl.a. Snøhetta og Svånnåtindan i vest.

Adkomst

Fra E6: Kjør Folldalsvegen (Fylkesvei 29) østover mot Folldal. Etter ca. 16,8 km tar du til venstre inn på Dalgardsvegen og holder til venstre inn på Furuhovdvegen. Følg veien ca. 1,3 km og ta til høyre inn på Stålvegen. Du vil da få eiendommen på venstre side etter ca. 100 meter.

Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse. Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse og enkelte gårdsbruk.

Byggemåte

Hytta er oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i tømmer og stav/laft utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Vinduer har 2+1-lags glass.

Uthuset er oppført i én etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i stav/laft utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre. Vinduer har koblede glass. Det er innlagt strøm. Det opplyses at gulv og tak er ferdig isolert. Vegger er uisolert og er ikke innvendig kledde. Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggt teknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 07.05.2025 utført av Stein Ove Finstad samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3, TG 2 og TG IU følger under.

Ingen bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er avvik:

- Det er ikke etablert stige for feier. Takstige er et krav også på torvtak.
- Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

- Det er mangelfull lufting i nedre kant av kledning mot bunnstokk. Veggkonstruksjonen i hovedfløyen er oppført av laftet tømmer. Tre er et levende materiale og enkelte sprekkdannelser/vridninger må kunne påregnes. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrekk eller skader i forbindelse med tømmervegger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er bemerket værslitte overflater på rekkverk og terrasse gulv.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det registreres råte i den ene sidevengen og soppvekst i trappetrinn.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Plate på gulv foran peisen er for kort. Kravet er minimum 300mm fra vedinnlegg til fremre kant av plate.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Bemerkning settes for skigard gjerdet, dette viser tegn til slitasje og har stedvis hull.

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner

- Badet har en våtsone ved vask og toalettet hvor vegger er dekket av tømmer. Dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone. TG2 er satt med bakgrunn i standardens krav og vurdert risiko moment iht farekilder for lekkasje og vannsøl. Våtsonen i dusj er i varetatt med membran og flis overflate. Merk at dusjsonen er plassert ved dør, her er ikke løsning for membran mot dør kjent. Ved svak løsning kan fukt transport oppstå og skade konstruksjon ved dør. Ved befaring var det ikke tegn til fukt ved dør.

Våtrom > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

- Avtrekksviften fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at det ikke er etablert tilluftspalte ved dørterskel.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Innvendig > Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det er tidligere registrert fukt i betongkummen samt målt 15-16% vektprosent i trevikre i stubbloft ved luke. Tidligere eier har opplyst at fukten nede i kummen kan ha oppstått grunnet nedtapping av anlegget. Det ble ikke registrert avvik under ny befaring.

Våtrom > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

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

- Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Vannsikkerheten er ivaretatt da det er etablert membran opp ved dørterskel og ved vegger. Det forutsettes at dette også er gjort i forbindelse med utforminger og lister ved dør.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

Innhold

Hytte:

Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom, innvendig bod og utvendig bod.

Takoverbygd inngangsparti og delvia takoverbygd terrasse.

Frittliggende bod:

Lagerrom. Takoverbygd inngangsparti.

Standard

Hytte

Vindfang:

Skifergulv med undervarme, tømmer-/panelvegger, panelhimling.

Entré:

Heltregulv, tømmer-/panelvegger, panelhimling.

Stue/kjøkken:

Heltregulv, tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser.

Kjøkkeninnredning i heltre med malte, profilerte fronter og benkeplater i heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert stekovn, koketopp, kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og ventilator. Luke i gulv til kjellerrom med vanninntak, stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder. Utgang til delvis overbygd terrasse. Murt peis i tegl/skifer med peisinnsetts. Varmepumpe. To panelovner.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, tømmer-/panel-/flisvegger, panelhimling.

Baderomsinnredning i heltre med malte, profilerte fronter, benkeplate i heltre med nedfelt servant, skuffer, underskap, veggskap og speil med belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte.

Soverom 1:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Panelovn.

Soverom 2:

Heltregulv, tømmer-/panelvegger, panelhimling. Plassbygd, åpent garderobeskap. Panelovn.

Soverom 3:

Heltregulv, tømmer-/panelvegger, panelhimling. Plassbygd, åpent garderobeskap. Panelovn.

Bod:

Heltregulv, tømmer-/panelvegger, panelhimling. Sikringsskap*.

Utvendig bod:

Betonggulv, panelvegger, panelhimling.

* Utvendig inntaksskap på terrasse.

Frittliggende bod

Lagerrom:

Heltregulv, uisolerte vegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over oppgraderinger.

Parkering

Biloppstillingsplass for flere biler på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelse.

Det er etablert luft-luft varmepumpe høsten 2024 med innedel i stue.

Hytta ble tilknyttet det elektriske nettet 01.07.2006, og det er ikke gjennomført periodisk tilsyn på anlegget iht. opplysninger gitt av netteier Klive AS.

Det er ikke registrert opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen iht. opplysninger gitt av Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom energiattest foreligger vil denne følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000,-

Kommunale avgifter

Kr 9 107,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsgebyr. Eiendommen har installert vannmåler, og kommunen opplyser at forbruket har vært lavere de siste årene sammenlignet med foregående år. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Årlig eiendomsskatt utgjør p.t. kr 2 640,- og inngår i oppgitt beløp under kommunale avgifter. Kommunen opplyser at det skal gjennomføres ny taksering i 2025 og at det må påregnes en økning av eiendomsskatten.

Formuesverdi primær

Kr 947 784,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr 9 100,-
- Årskontingent hytteeierforening: ca. kr 1 750,-
- Fellesutgifter hytteeierforening (veivedlikehold, brøyting etc.): ca. kr 5 250,-
- Forsikring: ca. kr 5 000,-
- Strøm: ca. kr 10 000,-

Totalt: ca. kr 31 100,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Dalholen Hytteeierforening, organisasjonsnummer 993225479. Årlig kontingent utgjør p.t. kr 1 750,-. Vedtekter og referat fra siste årsmøte følger vedlagt salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 96 i Folldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.08.2024.

Merknader:

Hytta var ferdig og tatt i bruk i 2006, utan at det var søkt om brukstillatelse eller ferdigattest. Furuhovde Hytteservice ved Ola Furuhovde var ansvarlig søker da. Dette foretaket er avviklet. Furuhovde, samt foretakene Bjørn Rogstad og Bård Furuhovde – som fortsatt eksisterer – har i ettertid signert skjema Kontrollerklæring. Ola Furuhovde skriver at hytta «fremstår som meget godt vedlikeholdt og velstelt».

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Utgifter til brøyting, drift og vedlikehold deles mellom oppsitterne i feltet og utgjør normalt kr 4-5 000,- pr. år.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper må påregne at eiendommen vil bli fakturert tilknytningsavgift til kommunal vannforsyning, men beløp er foreløpig ikke klart.

Normal tilknytningsavgift i kommunen er p.t. kr 18 750,-.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Dalholen hytteområde reguleringsbestemmelser, vedtatt av kommunestyret 08.10.1997, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

67 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 736 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jon Ivar Jamtøy
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

23.05.2025

Bilder og planskisse



Velkommen til Stålvegen 4!



Eiendommen er bebygd med hytte i laftet tømmer og stavlaft fra 2006 samt uthus i stavlaft fra 2007



Eiendommen har en fin beliggenhet i Dalholen hytteområde



Eiendommen ligger mellom gårdene Furuhovdan og Furutjønne friluftsområde, nærmest midt mellom Hjerkin i vest og Follidal sentrum i øst



Eiendommen med bl.a. Svånnåtindan og Snøhetta i vest



Velholdt hytte i tømmer/stavlaft



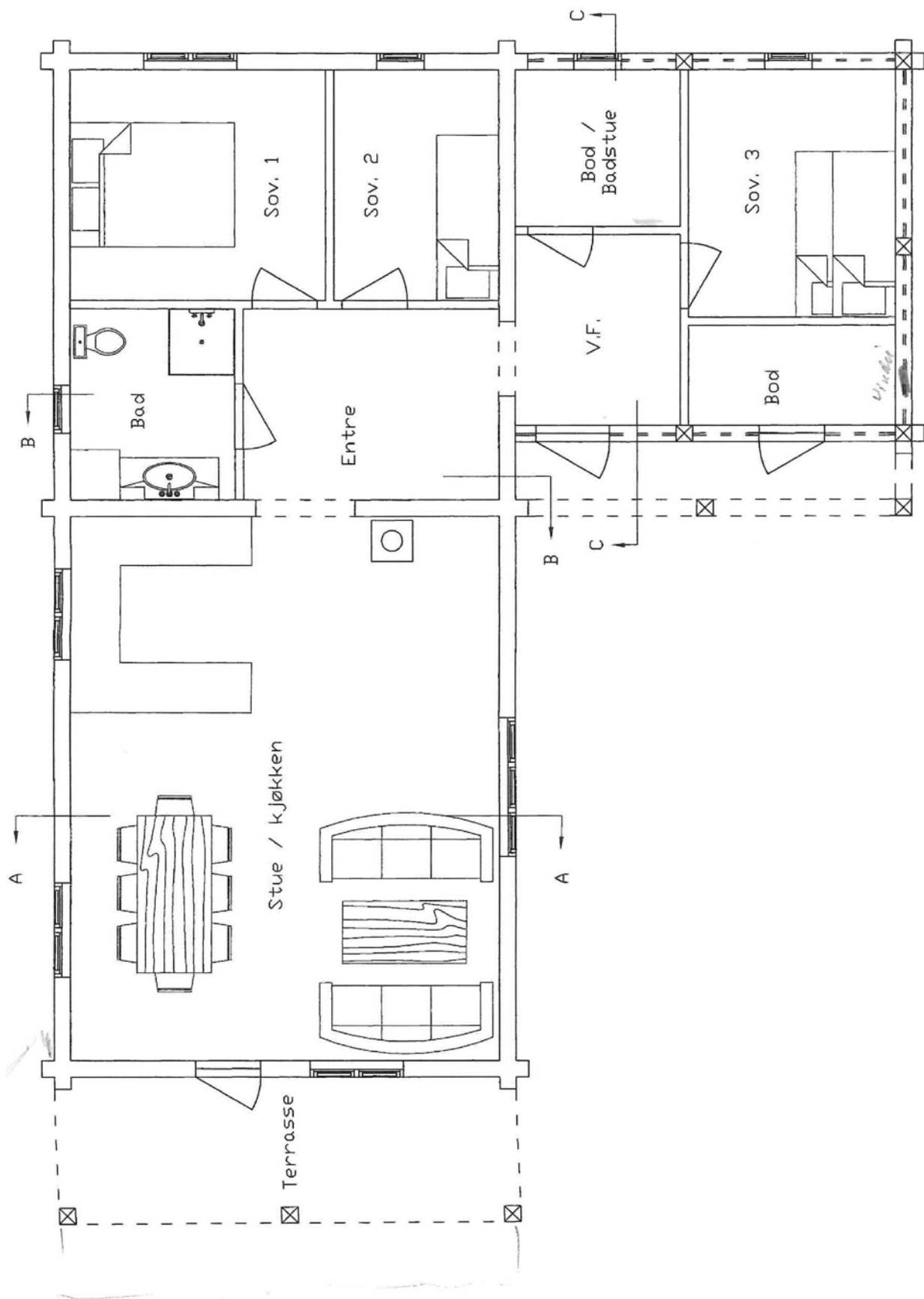
Deler av tomten er innrammet med skigard og adkomst via grind med grindstolper



Foran hytta er det opparbeidet plen/gressbakke og markterasse med steinheller - Innkjørsel og gårdsplass er gruset



Tomten for øvrig består av naturlig vegetasjon og det er god avstand til nabohytter



Velkommen inn!

Vindfanget har skifergulv med undervarme





Praktisk innvendig bod/garderoberom i tilknytning til vindfanget



Soverom i tilknytning til vindfanget er innredet med dobbelseng



Romslig entré



Fra entréen er det inngang til bad og hyttas to øvrige soverom

Soverommene er innredet med hhv. to
enkeltsenger og familiekøye, begge med
plassbygd garderobeinnredning



Badet har flislagt gulv med undervarme, dusjhjørne med innfellbare glassdører, wc og opplegg for vaskemaskin samt baderomsinnredning i heltre med god skaplass, speil og belysning





Stue og kjøkken i åpen løsning



Kjøkkeninnredning i heltre



Innredningen har integrerte hvitevarer; stekovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys



Varmepumpe installert høsten 2024



Utgang til vestvendt, delvis takoverbygd terrasse

Her er det plass for både stort spisebord
og en liten kosekrok samt
murt peis i tegl og skifer
i hjørnet av stua





Terrasse med god plass til utemøblement



Frittstående uthus i stavlaft med takoverbygd inngangsparti



Uthuset er ca. 15 m² og har innlagt strøm samt isolert gulv og tak



Velkommen til visning i Stålvegen 4!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250026	

Selger 1 navn
Vivian Gjersøe

Gateadresse	
Stålvegen 4	

Poststed	Postnr
DALHOLEN	2584

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250026

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert varmepumpe november 2024

Arbeid utført av

Tynset Varmeservice og Føldal ELEKTRO

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250026

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Stålvegen 4, 2584 DALHOLEN
 FOLLDAL kommune
 gnr. 142, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 20784-1228

Referansenummer: LP2089

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

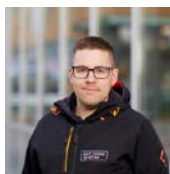
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår generelt i god stand, og det ble kun registrert enkelte mindre avvik.

For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene er oppført i tømmer og stav/laft utførelse med utvendig stående panel.

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperrer. Innvendig i stue/kjøkken er det skrå åpne takflater, ellers flat himling med blindloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass.

Bygningen har malt ytterdør og boddør og malt balkongdør med glassfelt fra byggeår.

Det er etablert en terrasse mot vest ved stue. Terrasegulvet er av impregnerte materialer, ellers er rekkverk i tømmer og med uimpregnerte bord. Det er også etablert en sone ved hovedinngang som er belagt med steinheller.

Det er etablert en tretrapp i terrenget opp fra parkeringen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og skifer. Veggene har trepanel og tømmer.

Innvendige tak har trepanel.

Innvendig gulv er lagt på støpt plate på mark. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser.

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

Hytta har elementpipe og peis med innsats i stue.

Innvendig har hytta malte fyllingsdører.

Det er etablert betongkum under kjøkken hvor bereder og rørfordeling

er plassert. Det er etablert sluk i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser i dusjsone, ellers panel og tømmer i vegger. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 05mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Under dør terskel er det opptrukket fliskant mål til 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusj fra Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har noen mindre sår i malingen og en sprek i benkeplate men fremstår med normal slitasje iht alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling, vannmåler og stoppekran er etablert i betongkum under kjøkken.

Tilkomst er via luke i gulv. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Vanntrykk/etc ble ikke kontrollert under befaring da vannet var avskrudd.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved tilbakeslagsventil i kjøkkenbenk. Avløp fremstår med normal funksjon.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler

Det er installert varmepumpe luft/luft på stue. Anlegget er montert av Tynset varmeservice.

Varmtvannstanken er på 115liter. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tanken.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Bygning på plate på mark, ved kontroll av tomten var det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støtte plate på mark.

Det ble ikke registrert synlige tegn utover normal alders slitasje på grunnmurs plater.

Flat og skrånet tomt som er opparbeidet med plen, steinheller, skigard gjerde gruset innkjøring og parkering.

Utvendige avløpsrør og vannledning er av plast. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Det er ikke gitt opplysninger om kjente avvik på anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.09.2005.
- Ferdigattest fremvist og datert 06.08.2024.-

Frittliggende bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

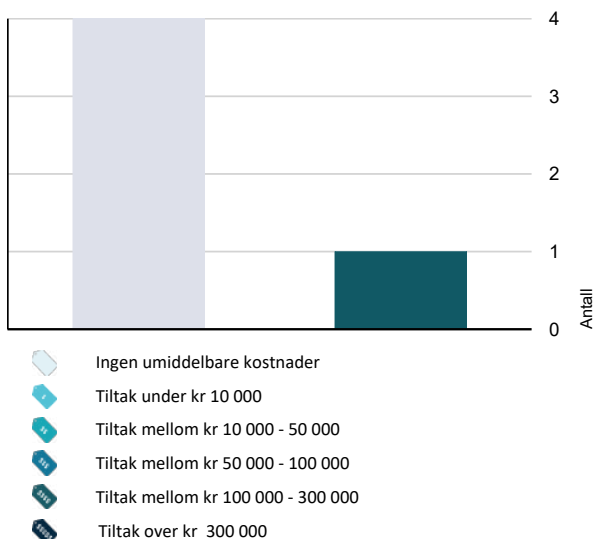
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

2024	Varmepumpe Luft/luft	Montert varmpumpe på stue, utført av Tynset varmeservice AS og elektrisk tilførsel utført av Follidal Elektro.
------	-------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. - Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:
 - Det er ikke etablert stige for feier. Takstige er et krav også på torvtak.
 - Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

- Tiltak:

- Takstige bør monteres. Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng.



Taknedløp med frostspreng



Oversiktsbilde

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i tømmer og stav/laft utførelse med utvendig stående panel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er mangelfull lufting i nedre kant av kledning mot bunnstokk. Veggkonstruksjonen i hovedfløyen er oppført av laftet tømmer. Tre er et levende materiale og enkelte sprekkdannelser/vridninger må kunne påregnes. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrekk eller skader i forbindelse med tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tetting av sprekkdannelser/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om det registreres endringer i overflaten.



Bygningsdel med stavlaft



Bilde som viser omtalte sprekker i tømmeret

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperrer. Innvendig i stue/kjøkken er det skrå åpne takflater, ellers flat himling med blindloft. Ved raftvegger er det etablert luftesjikt for konstruksjon. Det er ikke inspeksjonsmulighet for blindloft og kontroll er derfor ikke foretatt. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til skader. Det anbefales etablering av inspeksjonsluke for blindloft.

Tilstandsrapport



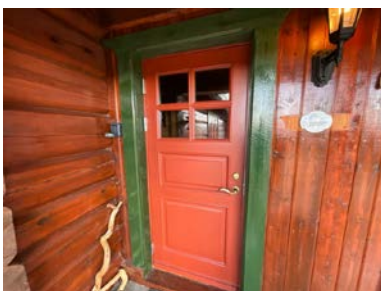
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

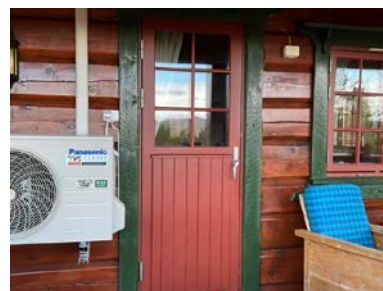


TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør og boddør og malt balkongdør med glassfelt fra byggeår.



Hoveddør



Balkongdør



Utvendig boddør

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest ved stue. Terrassegulvet er av impregnerte materialer, ellers er rekkverk i tømmer og med uimpregnerte bord. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av rekkverk da det erfaringsmessig lett kan oppstå råte i sprekker. Det er også etablert en sone ved hovedinngang som er belagt med steinheller.

Vurdering av avvik:

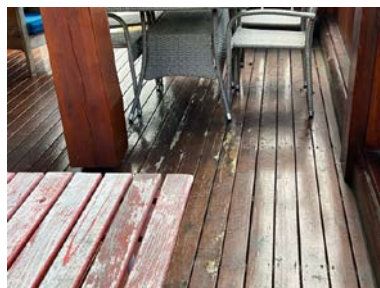
- Det er avvik:
- Det er bemerket værslitte overflater på rekkverk og terrasse gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det vil være påregnelig med etterbehandling av overflater på rekkverk og terrassegulv.



Oversiktsbilde



Terassegulv



Del av rekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp i terrenget opp fra parkeringen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres råte i den ene sidevengen og soppvekst i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring og overflatebehandling anbefales.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og skifer. Veggene har trepanel og tømmer.
Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig gulv er lagt på støpt plate på mark. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe og peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Plate på gulv foran peisen er for kort. Kravet er minimum 300mm fra vedinnlegg til fremre kant av plate.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Plate på gulv foran ildsted må forlenges.
- Det anbefales en kontroll av pipe da dette ikke er foretatt



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert betongkum under kjøkken hvor bereder og rørfordeling er plassert. Det er etablert sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er tidligere registrert fukt i betongkummen samt målt 15-16% vektprosent i trevikre i stubbloft ved luke. Tidligere eier har opplyst at fukten nede i kummen kan ha oppstått grunnet nedtapping av anlegget.

Det ble ikke registrert avvik under ny befarings.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Med bakgrunn i bemerkning av tidligere fukt avvik bør kummen følges med, ved nedtapping av anlegget bør ikke luken stenges før fuktighet har fått tørket ut.
- Eventuelt kan ventil opprettes for at fukt ved nedtapping skal kunne tørke opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone, ellers panel og tømmer i vegger. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Badet har en våtsone ved vask og toalettet hvor vegger er dekket av tømmer. Dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone.

TG2 er satt med bakgrunn i standardens krav og vurdert risiko moment iht farekilder for lekkasje og vannsøl. Våtsonen i dusj er i varetatt med membran og flis overflate.

Merk at dusjsonen er plassert ved dør, her er ikke løsning for membran mot dør kjent. Ved svak løsning kan fukt transport oppstå og skade konstruksjon ved dør. Ved befaring var det ikke tegn til fukt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Som et tiltak mot fuktskader etter vannsøl på tømmer vil det være viktig å tørke av vannsøl for å forhindre merker i tømmeret.
- Hold karmister og dørkarm under oppsikt, om det oppstår vannmerker kan dette komme av fukt transport fra dusj.

Merk. Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser avvik. Tømmervegger er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. - For å lukke avviket må alle våtsoner i rommet være fuktbestandige.

Når bygget ikke er i bruk over flere dager anbefales det at hovedvannkranen stenges for at anlegget ikke skal stå under trykk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 05mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Under dør terskel er det opptrukket fliskant mål til 25mm.

Vurdering av avvik:

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

- Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Vannsikkerheten er ivarettatt da det er etablert membran opp ved dørterskel og ved vegger. Det forutsettes at dette også er gjort i forbindelse med utforminger og lister ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes bruk av svaber i dusjsone etter dusjing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra dør



Målt senter rom



Målt topp slukrist

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

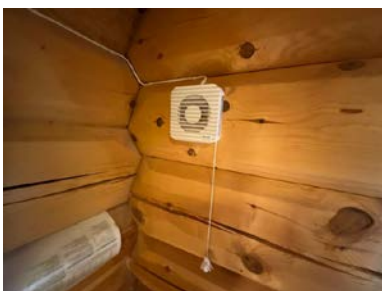
Vurdering av avvik:

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

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at det ikke er etablert tilluftspalte ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusj fra Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har noen mindre sår i malingen og en sprekk i benkeplate men fremstår med normal slitasje iht alder.



Oversiktsbilde



Bilde av et av sårene



Sprekk i benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling, vannmåler og stoppekran er etablert i betongkum under kjøkken. Tilkomst er via luke i gulv. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Vanntrykk/etc ble ikke kontrollert under befaring da vannet var avskrudd.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved tilbakeslagsventil i kjøkkenbenk. Avløp fremstår med normal funksjon.

Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler

Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft/luft på stue. Anlegget er montert av Tynset varmeservice.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115liter. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tanken.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006 - Ny installasjon datert i 2006 utført av Folldal elektro AS

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men det er opplyst om at disse skal være lastet opp i Boligmappa.no

Faktura for deler av utført arbeid er fremvist og innhentet fra tidligere eiers salg.

Tilstandsrapport

- Diverse utført som bytte av lyst/spotter, utført av Folldal Elektro, faktura datert 28.10.2022.

- Det er fremvist faktura for utført arbeid med ny strømtilkobling til varmepumpe. Utført av Folldal Elektro faktura dato 14.11.2024

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ikke opplyst om kjente forhold fra selger i egenerklæring

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

Nei Ikke opplyst om kjente forhold fra selger i egenerklæring

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Dokumentasjon anbefales kontrollert å ligge i boligmappa, om ikke bør denne innhentes fra Folldal Elektro AS.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Bør montres ferdig med fast slange.



Brannmelder stue

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygning på plate på mark, ved kontroll av tomten var det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støte plate på mark. Det ble ikke registrert synlige tegn utover normal alders slitasje på grunnmurs plater.



TG 2 Terrenghold

Flat og skrånet tomt som er opparbeidet med plen, steinheller, skigard gjerde gruset innkjøring og parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bemerkning settes for skigard gjerdet, dette viser tegn til slitasje og har stedvis hull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Om det er ønskes tett gjerde rundt tomten vil det være påregnelig med reperasjon av skigarden.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning er av plast. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Det er ikke gitt opplysninger om kjente avvik på anlegget.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i stav/laft og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vinduer med koblet glass. Det er innlagt strøm. Det opplyses at gulv og tak er ferdig isolert. Vegger er uisolert og er ikke innvendig kledde. Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

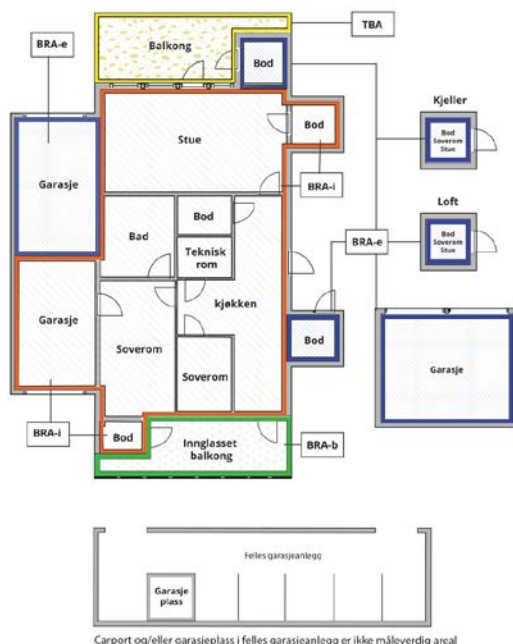
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	3		83	20
SUM	80	3			20
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom 1, Bod, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken	Ute bod	

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)

1. etasje: Entré, Soverom 1-2-3, Bod, Gang, Bad og Stue/kjøkken.

Eksternt bruksareal (BRA-e)

1. etasje: Ute bod

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse arealer

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.09.2005.
- Ferdigattest fremvist og datert 06.08.2024.-

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittliggende bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	5
SUM		15			5
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e)

1. etasje: Bod

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	4
Frittliggende bod	0	15

Kommentar

Fritidsbolig

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

1. etasje: Entré, Soverom 1-2-3, Gang, Bad og Stue/kjøkken.

S-rom

1. etasje: Bod.

Frittliggende bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Stein Ove Finstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3429 FOLLDAL	142	96		0	1048.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stålvegen 4

Hjemmelshaver

Gjersøe Vivian

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	10.04.2025		Fremvist	1	Nei
Faktura for El arbeid varmepumpe	14.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Bilde av samsvarserklæring	05.05.2025	Dato for når bilde er fremvist.	Gjennomgått	1	Nei
Byggetegning	01.09.2005		Gjennomgått	14	Nei
Ferdigattest	06.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	Rapportutkast utesendt og tilbakemelding fra selger gitt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

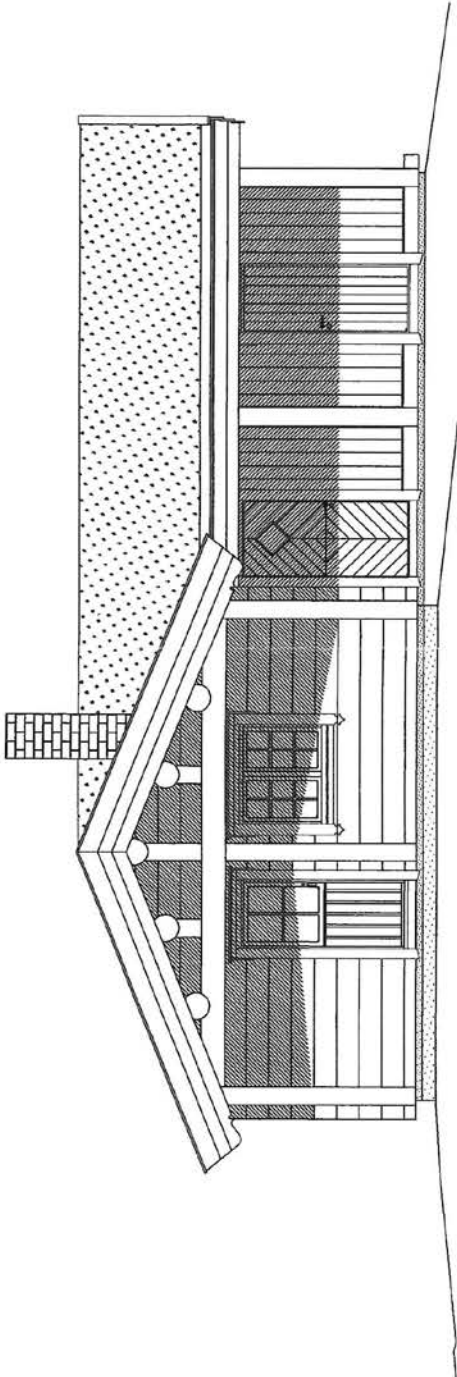
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP2089>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

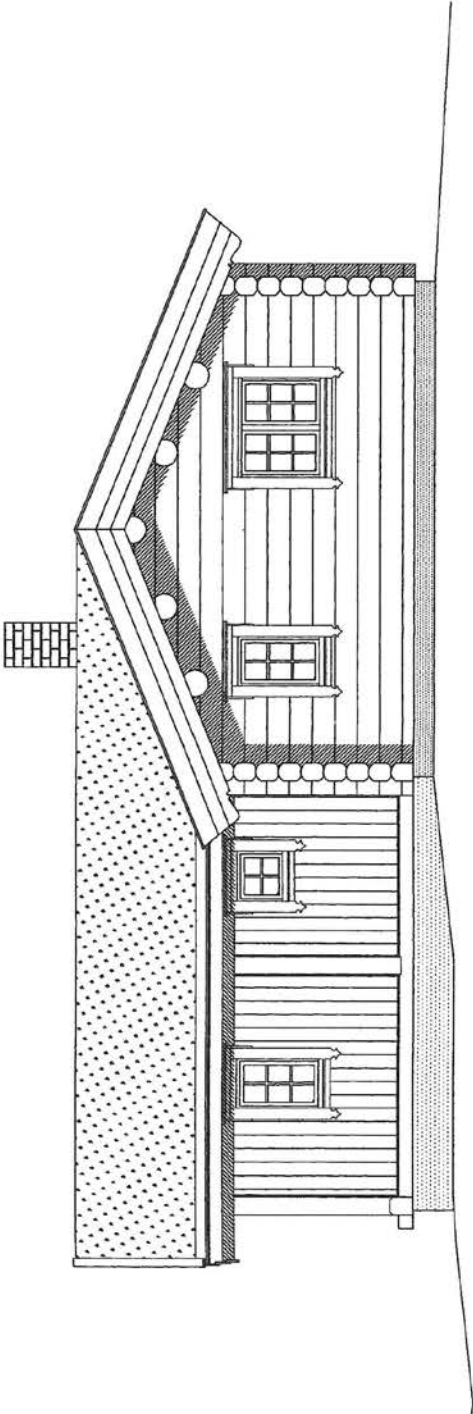


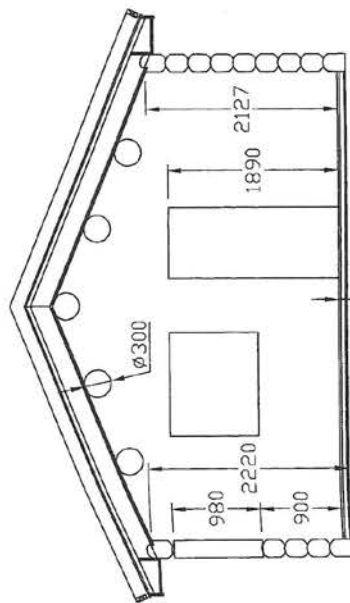
Tegningen omfatter: Hytte Tegningsobjekt	Tittel/tema: "Hogen"	Målestokk: 1 : 50 Dato: 01.09.05 Tegnet av: Øve M Kontrollert av:	Tegninger levert av: Øve Melsa Nysveen, 2580 Follidal Tlf. 990 23 873
Byggesadresse: Tomt IIA, Dalholen Hytteområde		Endret av: _____ Dato: _____	

Tegningen enstøttert Hytte		Tittelskrevet "Hagen"		Målestokk: 1 : 50		Tegninger levert av Ove Melsal Nysveen, 2580 Follidal Tlf. 990 23 873	
Tegningsobjekt Fåsade		Adresse Byggesesressen Tont 11A, Dalholen Hytteområde		Dato 01.09.05		Endret av	
				Tegnet av Ove M		Endret av	
				Kontrollert av		Dato	
						Endret av	

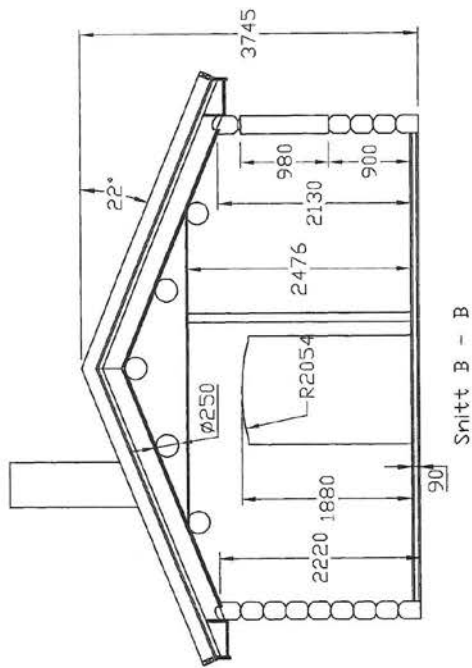
Tegningen erklæres Hytte Tegningsdato	Titledokument "Hagen" Adresse Byggesaksnummer	Målestokk 1 : 50 Dato 01.09.05 Tegnet av Øve M Kontrollert av	Tegningen leveres av Dve Møse Nysæter, 2590 Foldal Tlf. 990 83 873
Fasadefasade Tomt 11A, Dalholen Hytteområde		Endringen Dato Endret av	

Tegningen omfatter: Hytte		Tiltaksnavn: "Hagen"		Målestokk: 1 : 50		Tegninger levert av: Dve Mølsal Nysveen, 2580 Follidal Tlf. 990 23 873	
Tegningsark: jekt		Adresse: Byggeseser Tont IIA, Dalholen Hytteområde		Dato: 01.09.05		Endret av:	
Fasade				Tegnet av: Dve M		Dato:	
				Kontrollert av:		Endret av:	

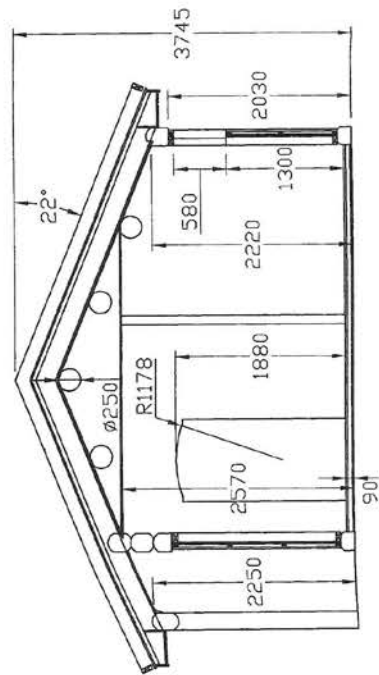




Snitt A - A

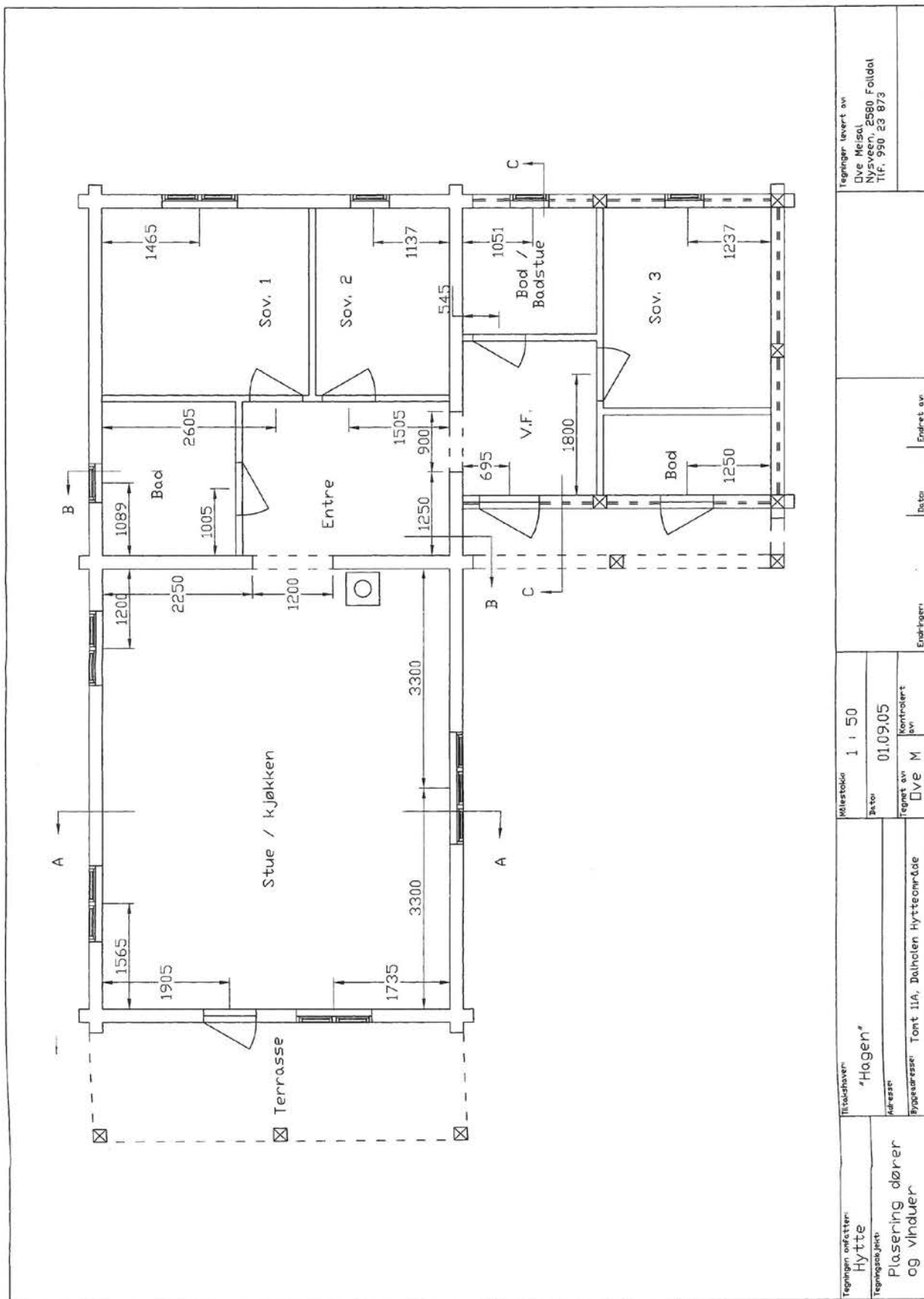


Snitt B - B

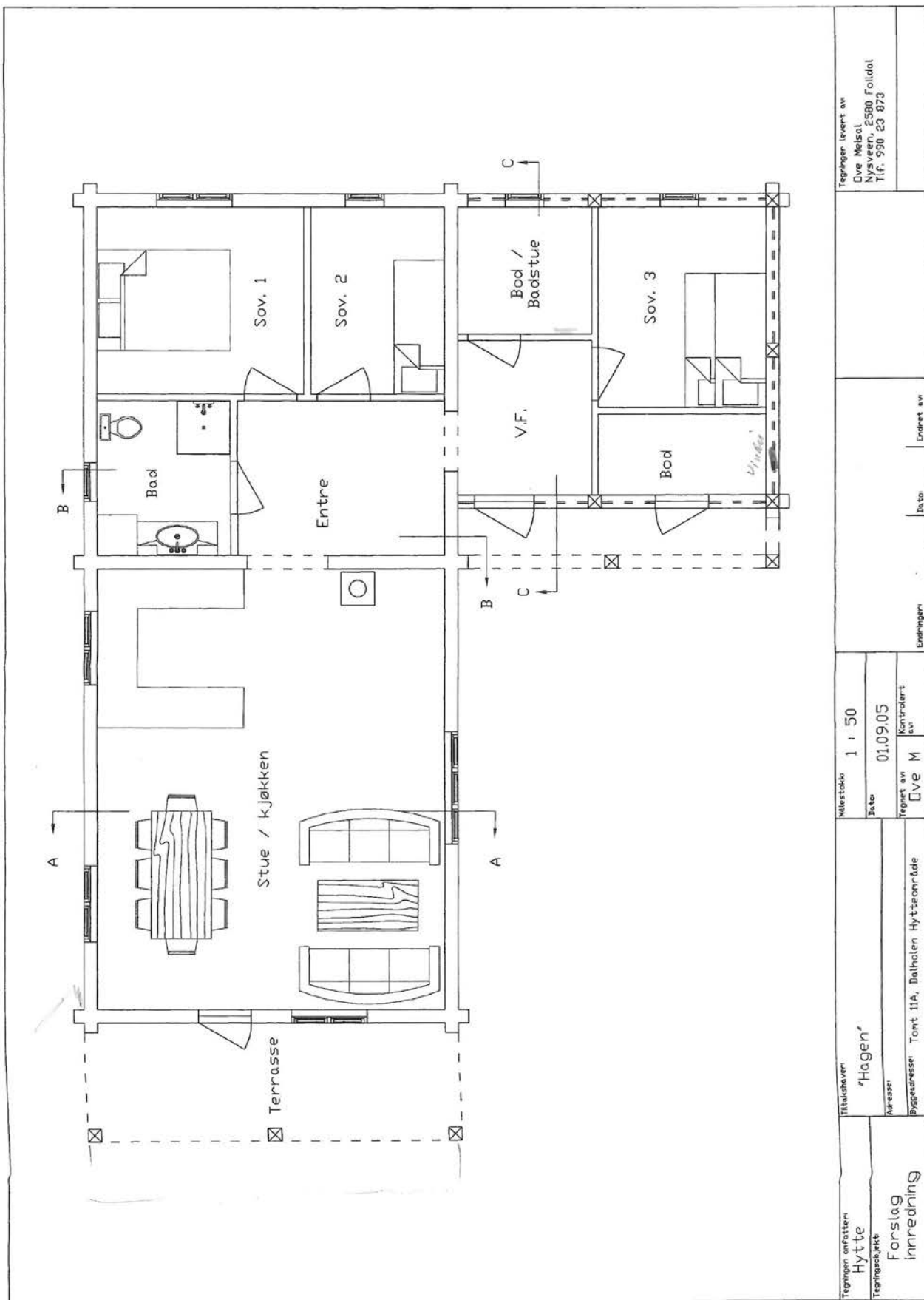


Snitt C - C

Tegningens omfattning Hytte Tegningsobjekt:	Titelblad		Måstascale		Tegningens leverantör	
	"Hagen"		1 : 50		Dve Melsal	
	Byggnadsadress: Tomt 11A, Dalholen Hytteområde		Datum: 01.09.05		Nysveen, 2580 Foldal	
Snitt	Tegnet av Dve M		Kontrollerat av		T.f. 990 23 873	
	Endringar		Datum		Endret av	



Tegningen omfatter: Hytte	Tilskuddsnavn: "Hagen"		Målestokk: 1 : 50		Tegninger levert av: Ove Meisæl Nysveen, 2580 Foldal Tlf. 990 23 873	
	Adressen		Dato: 01.09.05			
	Byggesaksnavn: Tont 11A, Dalholen Hytteområde		Tegnet av: Ove M			Endret av: Dato:
			Kontrollert av:			
Plasering dører og vinduer						



	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/3336
--	---

Ansvarlig søker: Ola Furuhovde Furuhovdvegen 102 2584 Dalholen	Tiltakshaver:
--	----------------------

Ferdigattest gitt for

Adresse: Stålvegen 4	Gårdsnr. 142	Bruksnr. 96	Festenr.	Seksjonsnr.
--------------------------------	------------------------	-----------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art: Fritidsbolig

Vedtaksdato	Saksnr
06.08.2024	24/638

Dato for søknad om ferdigattest:	25. juni 2024
---	---------------

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Hytta var ferdig og tatt i bruk i 2006, utan at det var søkt om brukstillatelse eller ferdigattest. Furuhovde Hytteservice ved Ola Furuhovde var ansvarlig søker da. Dette foretaket er avviklet. Furuhovde, samt foretakene Bjørn Rogstad og Bård Furuhovde – som fortsatt eksisterer – har i ettertid signert skjema Kontrollerklæring. Ola Furuhovde skriver at hytta «fremstår som meget godt vedlikeholdt og velstelt».
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted Folldal	Dato 06.08.2024	Underskrift Trond Tangen-Langseth <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
------------------------	---------------------------	--

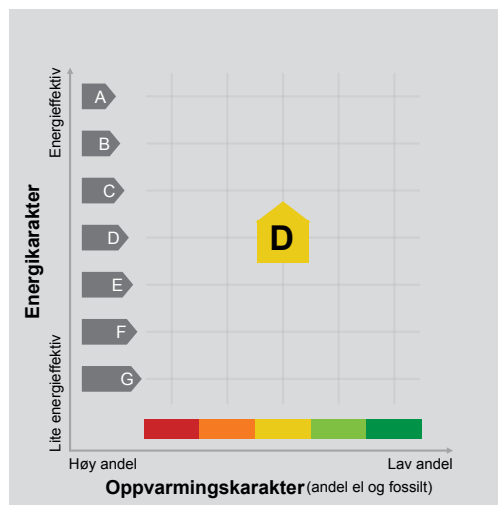
Gebyr

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Purregebyr ved manglende søknad om ferdigattest	1	713	Ola Furuhovde	Ola Furuhovde

ENERGIATTEST



Adresse	Stålvegen 4
Postnummer	2584
Sted	DALHOLEN
Kommunenavn	Folldal
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24485129
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114994
Dato	05.05.2025



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

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

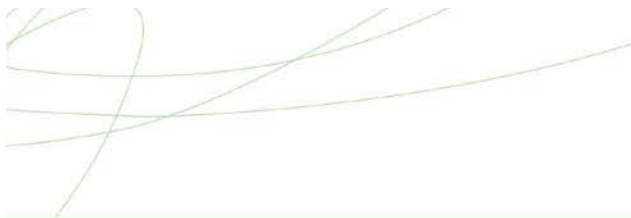
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 80
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	3429 - FOLLDAL	Utskriftsdato / klokkeslett:	30.05.2024 kl. 12:36
Gårdsnummer:	142	Produsert av:	Synnøve Kjønnsberg - 3439 Folldal
Bruksnummer:	96	Attestert av:	Folldal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		TOMT NR.11 I FELT A							
Etableringsdato:		14.04.1999							
Skylid:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 142 / 96		1 048,3 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver		111137	HAGEN TORE HELMER	H0101	Rolf Presthus vei 77 1415 OPPEGÅRD			1 / 1	
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6895672	542802		1 048,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
							Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
Omnummerering			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
Grensejustering			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
Oppmålingsforretning/grensejustering			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					
			Omnummerert til:	Omnummerert fra:					

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Grensejustering	11.12.2006				EM
Grensejustering	M 1130/06	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0439 - 142/66	-63,5	
		Mottaker	0439 - 142/96	63,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.04.1999	POB			
Kart- og delingsforretning	M 11/2004	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0439 - 142/66	-978,5	
		Mottaker	0439 - 142/96	978,5	

Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	Nei
	Stålvegen	1019	4	Grunnkrets	0110 Dalen østre
				Stemmekrets:	1 FOLLDAL
				Kirkesokn:	03050602 Øvre Follidal
				Postnr.område:	2584 DALHOLEN
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 24 485 129

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6895675 Øst: 542816

Bygningsendringstype:

Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming:

Elektrisk

Annen oppvarming

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0

0

83

83

0

0

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

0

1

Tilkn. privat vannverk

Nei

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

04.01.2006

24.11.2009

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	83	83	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal		
1019 Stålvegen 4	H0101			Fritidsbolig			83		

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr Navn			Bruksenhet			Adresse		
Tiltakshaver	HAGEN TORE						Grønlliveien 5 1413 TÅRNÅSEN		

Byggningsnr: 24 485 927									
Løpenr:									
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Nord: 6895657 Øst: 542817					
Bygningsendringstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb								
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring								
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

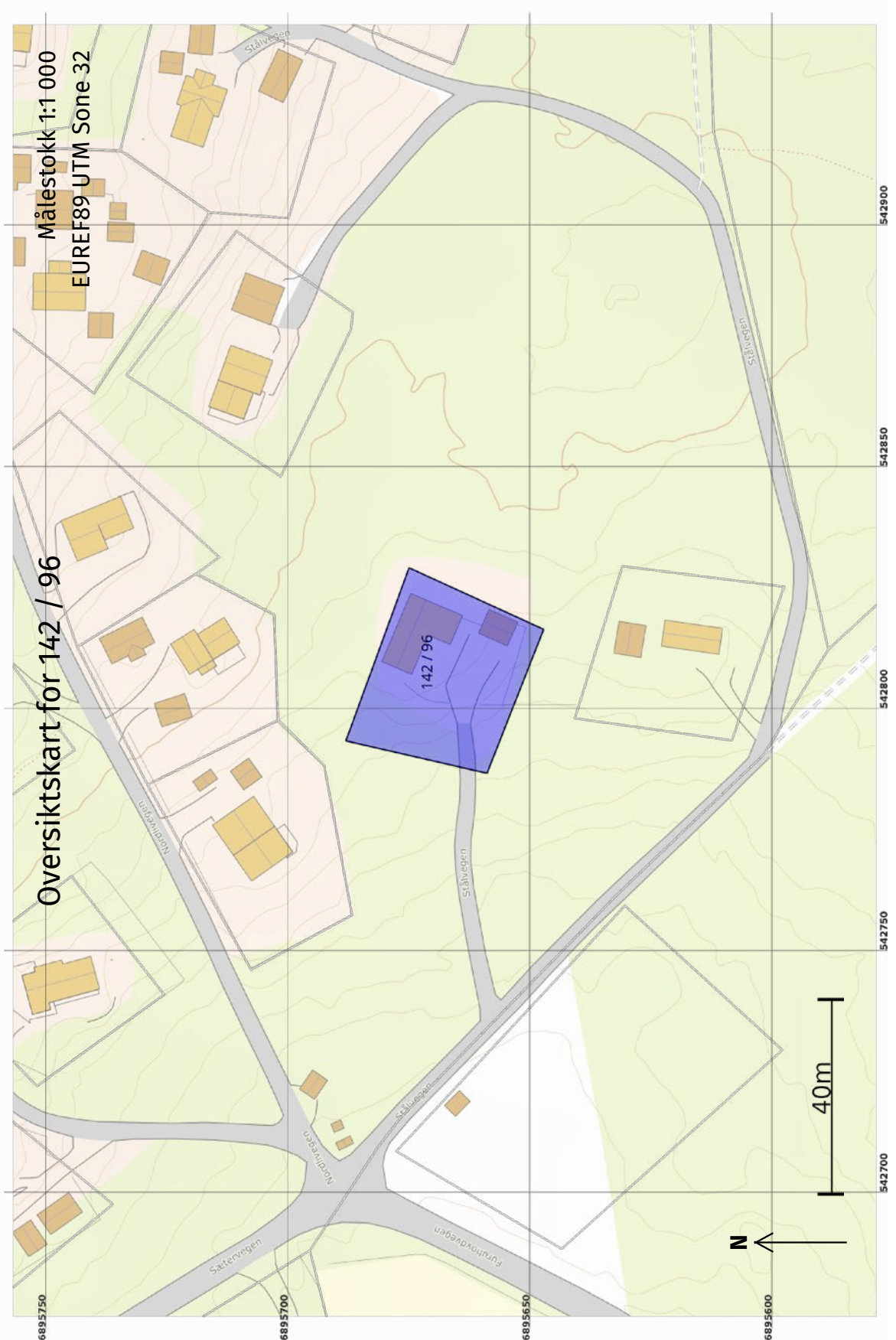
30.05.2024 12:37

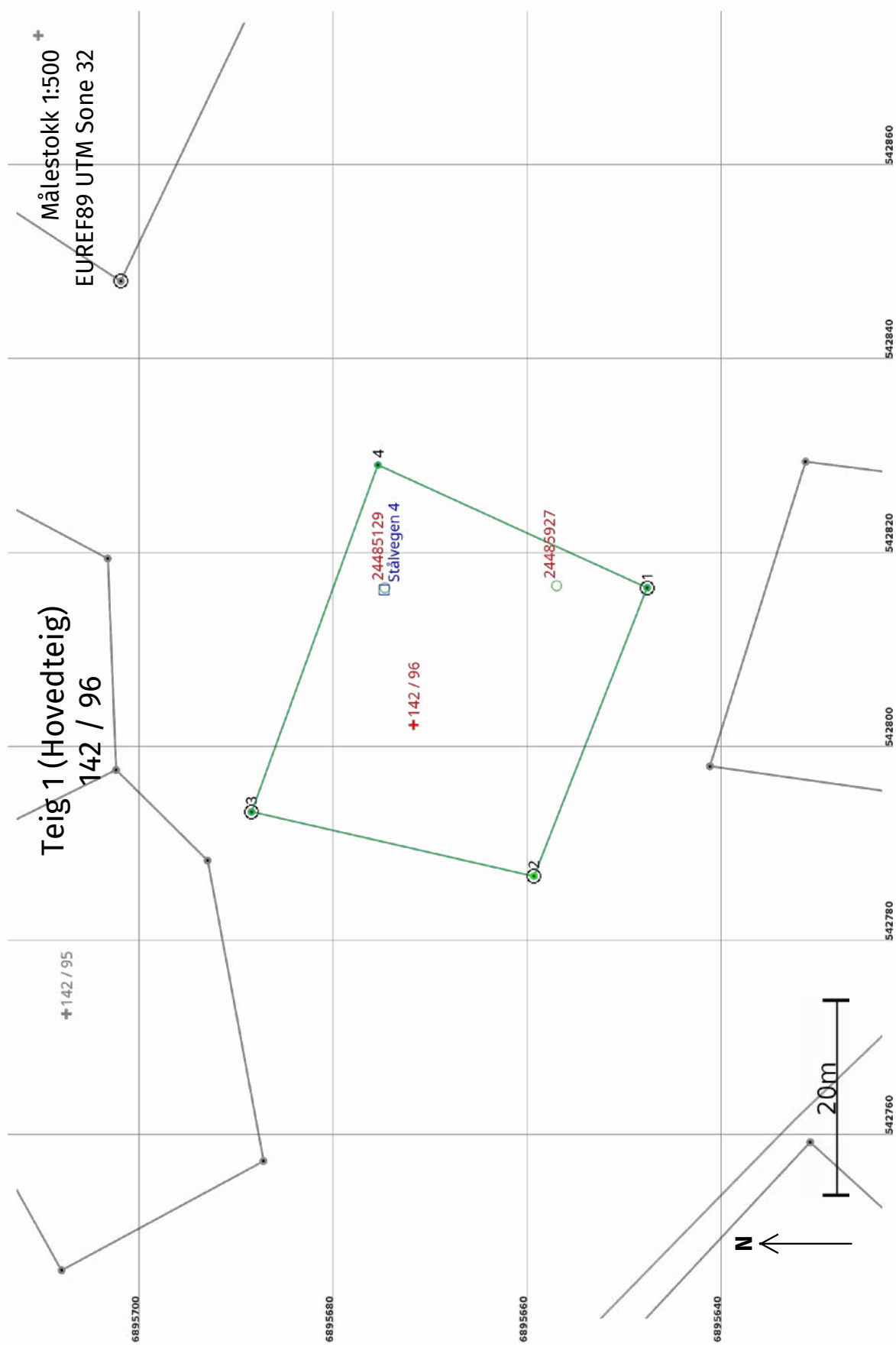
Matrikelbrev for 3429 - 142 / 96

Side 4 av 8

89

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	142/96
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		HAGEN TORE		Grønnliveien 5 1413 TARNÅSEN				

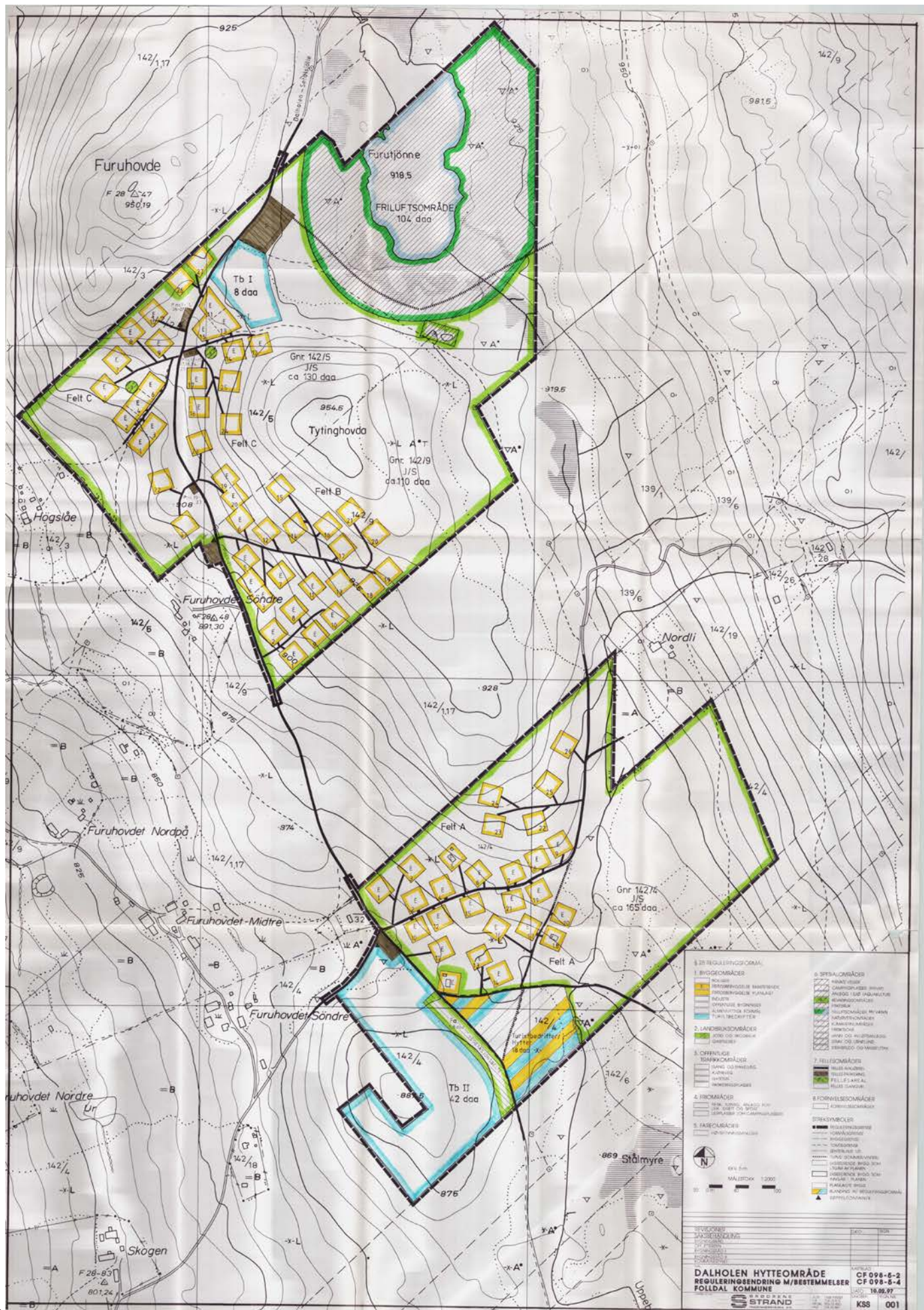




Areal og koordinater

Areal: 1 048,3 Arealmerknad: Nord: 6895672 Øst: 542802
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)		Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6895648,07	542816,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	31,91	10 Terrengmålt	13	
2	6895659,74	542786,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	29,83	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
3	6895688,83	542793,21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	38,03	10 Terrengmålt	13	
4	6895675,80	542828,94	Ukjent	10 Terrengmålt	30,47		13	



DALHOLEN HYTTEOMRÅDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret 08.10.1997

Bestemmelser fra kommuneplanens arealdel 2018-2028:

Kommuneplanens arealdel 2018-2028, vedtatt 14.02.2019, gjelder i tillegg til reguleringsplan for Dalholen hytteområde og foran denne ved motstrid. De mest aktuelle bestemmelsene og retningslinjene fra kommuneplanen gjengis her:

B11

b) Tomtestørrelse

Tomt for eksisterende og godkjente fritidseiendommer kan maksimalt være to dekar.

B21 Aktsomhetsområde for flom, ras og skred (plan- og bygningsloven §28-1)

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsonene H310 og H320 kan kun tillates dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, ras og skred, jfr. også krav i TEK 17 §7.2 og §7.3 eller enhver tids gjeldende utgave av denne.

R19 Aktsomhetsområde for flom

Før det tillates bygging innenfor hensynsone merket H320, må søker foreta en utredning og klarlegging av aktuell flomfare, herunder aktuelle sikringstiltak. Det samme gjelder mindre vassdrag som ikke framgår av NVEs aktsomhetskart for flom, med en sone på 20m på hver side av vassdraget.

INNLEDNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000 datert 10.02.97

Området er regulert til:

- Byggeområder (hytter, turistbedrifter)
- Landbruksområder
- Spesialområder (friluftsområde, bevaringsområder)
- Fellesområder (avkjørsler, parkering, fellesareal)

§ 1. BYGGEOMRÅDER

§ 1.1 Område for hytter

I området kan det oppføres hytter i inntil en etasje. Det kan tillates oppstuggu. Hyttens plassering er markert i terrenget med en nummerert pel. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Det er bare tillatt å føre opp en hytteenhet på tomta. Dersom det oppføres flere bygninger skal disse plasseres i tunform. Tillatt bebygd areal (BYA max) er 15 % av netto tomt. Det skal opparbeides en biloppstillingsplass inne på hver tomt.

§ 1.2 Område for hytter kombinert med turistbedrifter.

I området tillates oppført frittliggende hytter, utleiehytter eller turistbedrifter eller en kombinasjon av disse i henhold til bebyggelsesplan utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2. Av bebyggelsesplanen skal formålet med de forskjellige bygninger framgå. Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer. Innenfor området skal det avsettes nødvendig plass for parkering etter kommunens skjønn. Tillatt bebygd areal (BYA max) er 15 % av netto tomt. Tomter kan fradeles innenfor området.

§ 1.3 Område for turistbedrifter

I områdene kan det, etter bebyggelsesplan utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2, oppføres turistbedrifter med tilhørende parkeringsanlegg. Bebyggelsesplan vedtatt den 24.02.94 skal gjelde.

§ 1.4 Bebyggelsens utforming

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18° og 35°. Taktekking skal fortrinnsvis skje med torv, alternativt kan skifer eller tre benyttes. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Det skal benyttes farger som harmonerer med omgivelsene. Bebyggelsen skal fundamenteres på tett mur. Grunnmur må være så lav som mulig. Synlige murflater bør forblendes med naturstein eller treverk. I henhold til plan- og bygningslovens § 74-2 kan kommunen forlange bygninger forandret hvis det nyttes farger eller materialer som virker skjemmende.

§ 1.5 Bestemmelser om vann og avløp

Det skal bygges ut felles vannforsyningsanlegg som skal forsyne hele planområdet. Alle bygninger der det innlegges vann skal tilknyttes det kommunale avløpsnett.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 2.1 Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til denne kan oppføres i områdene etter godkjenning av kommunen.

§ 3. SPESIALOMRÅDER

§ 3.1 Friluftsområde m/vann

I området ved Furutjønna kan det anlegges stier samt andre nødvendige små anlegg som har tilknytting til området som friluftsområde etter godkjenning av kommunen.

§ 3.2 Bevaringsområder (fangstgroper- fredet kulturminne)

Det må ikke foretas fysiske inngrep innenfor disse områdene eller igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre eller på annen utilbørlig måte skjemme fornminnene. Fangstgroper er fredet etter kulturminneloven. Det samme er tilfellet med en sikringssone i et belte på fem meter fra gropas eller gropsamlingens ytterkant.

§ 3.3 Bestemmelsene under § 1 Byggeområder, skal også gjelde for spesialområdene så langt de passer.

§ 4. FELLESOMRÅDER

§ 4.1 Felles avkjørsel

Avkjørslene skal være felles for de hytter/eiendommer innenfor og utenfor planområdet som naturlig sokner til den enkelte trasé.

§ 4.2 Felles parkering

Det skal opparbeides felles gjesteparkeringsplasser for samtlige hytter. Plassene skal dimensjoneres for én bil per hytte. Det framgår av plankartet hvilken plass den enkelte hytte sokner til. Plassen skal være opparbeidet før første hytte som sokner til plassen tas i bruk.

§ 4.3 Fellesareal

Området skal ikke opparbeides, og det kan ikke settes i gang flatehogst innen området. Det kan drives en parkmessig skjøtsel av skogen. Området er felles for brukerne av område Tb II.

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Bestemmelser om eksisterende vegetasjon, graving og fylling med videre.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen. Skjæringer, fyllinger og lignende skal gis en tiltalende form og behandling. Overskuddsmasser fra gravearbeider, utsprengetninger, nedrivninger og lignende skal deponeres på steder så de ikke virker skjemmende.

Vedtekter

for

Dalholen Hytteeierforening

1 Foreningens formål og navn

- Foreningens navn er ”Dalholen Hytteeierforening”.
- Foreningen er et foretak med begrenset ansvar. Medlemmenes ansvar for foreningens forpliktelser er begrenset til årsavgiften og særskilte innskudd vedtatt av årsmøtet.
- Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser som hytteeiere i Dalholen hyttefelt.

2 Foreningens medlemmer

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer innenfor Dalholen hyttefelt slik dette fremstår i reguleringsplan for Dalholen hytteområde. Den enkelte eiendom er fradelt gnr. 142, bnr. 66, 67 eller 68, eventuelt også bnr. 4, 5 og 9 i Folldal kommune. Alle eiere av hytteeiendommer innenfor hyttefeltet har ved kjøp av hyttetomt forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter disse vedtekter og avgjørelser truffet i medhold av disse vedtekter.

3 Foreningens styre

Foreningens styre består av 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for 2 år, dog slik at første gang velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem for 1 år.

Styret konstituerer seg selv, herunder velger leder og kasserer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

4 Styrets oppgaver

Følgende oppgaver tilligger styret:

- a) Drift og vedlikehold av alle fellesanlegg. Med fellesanlegg menes i disse vedtekter bl.a. veger som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtegrense, vannkilde, privat vann- og avløpsrør som er nødvendig for å nå fram til alles tomtegrense.
- b) Inngå avtaler om snørydding, søppeltømming og annet av felles interesse.
- c) Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøtet.
- d) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- e) Innkalle til årsmøte og mulig ekstraordinært årsmøte.
- f) Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

5 Årsmøte

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. Eier av hver hytteeiendom har en stemme. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Dersom det finnes flere eier til samme hytteeiendom og disse eierne ikke blir enige om bruk av sin stemme skal vedkommende stemme settes ut av betraktning.

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært årsmøte skal arrangeres når dette kreves av styret eller minst 50% av medlemmene, og skal da behandle de saker som kreves behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med to ukers varsel. Innkallingen skal være ledsaget av dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år, forslag til årsavgift og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal:

- a) Godkjenne innkalling og dagsorden.
- b) Godkjenne årsregnskap og årsberetning.
- c) Godkjenne budsjett for påfølgende år, herunder årsavgiftens størrelse.
- d) Behandle saker fremmet av styret.
- e) Behandle saker innkommet til styret senest 4 uker før årsmøtet.
- f) Velge nytt styre.

Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelse i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende. Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelig økonomisk medvirkning fra den enkelte hytteeier krever 4/5 flertall av de møtende. Se dog punkt 6 som ikke kan endres.

6 Begrensninger

Styret og årsmøtet kan ikke treffe vedtak som vil være mer belastende for usolgte tomter innen hyttefeltet enn for de øvrige. Bestemmelsen her kan ikke endres av hytteeierforeningen.

7 Medlemsplikter

7.1 Årsavgift og særskilte innskudd

Hvert medlem plikter å betale årsavgift og særskilte innskudd fastsatt av årsmøtet. Årsmøtet kan bestemme redusert årsavgift for eiere av tomter som ikke er bebygd. Særskilte innskudd kan benyttes til å forskuttere forpliktelser for usolgte tomter.

7.2 Ansvarsforhold ved skifte av eier

Den som er hjemmelshaver pr. 31. desember, er økonomisk ansvarlig for utestående overfor DHF.

7.3 Annet

Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddig stand, samt unngå unødige bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

8 Vedlikehold av fellesanlegg

Medlemmene skal respektere de grunnlagsinvesteringer som måtte ligge på den enkeltes eiendom og må godta utbedrings- og vedlikeholdstiltak over egen eiendom av fellesanlegg.

9 Parkering

Den enkelte tomt, samt fellesanlegg skal ikke benyttes som parkeringsplass for campingvogner og lignende.

10 Tvistemål

Nord-Østerdal tingrett er rett verneting for foreningen.

Referat DHF årsmøte 17. april 2025 Fjellsyn camping Dalholen 2. etasje 09:30-11:30.

Sak 1. 32 hytteeiendommer representert.

3 fullmakter

Sak 2. Møteleder Håvard Dahlen

Sak 3. Referent : Kirsti Magni Johannessen

Til å undertegne protokollen: Åsa Astrup Bustad og Marie Bang Synnes

Sak 4. Innkalling og dagsorden godkjent

Sak 5. Årsberetning og regnskap for 2024 – godkjent

Sak 6. Beslutningstaker fremmet av styret:

6.1 Forslag om å ta inn 360,-NOK fra Sætervegen i medlemsavgiften til DHF – ble nedstemt.

6.2 Skiløype langs Sætervegen og andre løyper i området blir» kjørt av Bård Furuhovde – vedtatt.

6.3. Kasserer presenterte brøyte- og sporleggingskostnadene de siste 10 årene og la frem prisutviklingen for traktortimepriser betalt, leiekjøringspriser, dieselpriiser og utviklingen i konsumprisindeks. I tillegg til ble det lagt frem nedbørsstatistikk for periodene november – april de siste 10 årene.

Det betales 46 500 pr mnd for hver av månedene fra november 2024 til og med april 2025 for brøyting og sporlegging. I tillegg kommer sandstrøing samt vedlikehold av veinettet på sommerstid.

Kasserer frarådet å inngå fastpris for brøyting og sporlegging, Brøyteområde er alle stikkveier på hyttefeltene inn til hver hytte samt samt Sætervegen frem til parkeringsplass, Furuhovdvegen , Norlivegen og Stålvegen.

Det antas at ca. «et 10-talls» hjemmelshavere som benytter disse veiene ikke betaler for brøytingen og Øistein Bækken orienterte om mulig opprettelse av **Veglag** slik at «alle» er med og bidrar. Bækken foreslo å opprette en komite på 3 nøytrale personer og at de kan engasjere advokat i noen

timer. Jordskifteretten på Tynset kontaktes. Samme komite fikk i oppdrag å forhandle ny brøyteavtale.
Forslaget ble godkjent og Stein Giæver, Hans I. Berge og Geir Kristoffersen ble valgt.

6.4 Budsjett og regnskap for 2025

Møteleder la frem budsjettet og det ble bestemt å ta inn 10 000,- nok til veilaget under div kostnader. Ellers ble budsjett **godkjent** med kommenterer fra flere om at utgiftene er blitt for store og at Felleskostnader 2750.- NOK tas opp til vurdering når man ser resultatet av forhandlinger om ny brøyteavtale.

Det tas sikte på å oppnå en tilgjengelig likviditet på ca. 100.000,- NOK etter hvert.

Nytt styre

Hans Ivar Berge (leder)	2 år
Kirsti Magni Johannessen (referent)	1 år
Petter Svorte	2 år
Maria Wahl-Olsen Harøy	1 år
Hilde Synnøve Lund	2 år

Varamedlemmer

Maria Bang Synnes	1 år
Eldrid Mona Furuhovde	2 år

Vålgkomité

Asgeir Bjørklund

Eva Solgardiner Berglie

Kasserer

Olav Løberg

Revisor

Thomas Eggemoen Bang

Slett

Isa & Sindre

Selt:

Marie Bang Symes

Nabolagsprofil

Stålvegen 4

Høyde over havet

880 m



Offentlig transport

Hjerkinns stasjon Linje F6	15 min 18.9 km
Folltun Linje 181, 870	16 min 1.5 km
Dalholen Linje 181, 870, 996	2 min 2 km

Avstand til byer

Lillehammer	2 t 9 min
Trondheim	2 t 35 min
Oslo	258 km

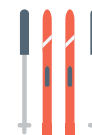
Ladepunkt for el-bil

Fjellsyn Camping	19 min
Recharge Joker Folldal	11 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 657 m
- 94 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Fjellsyn
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

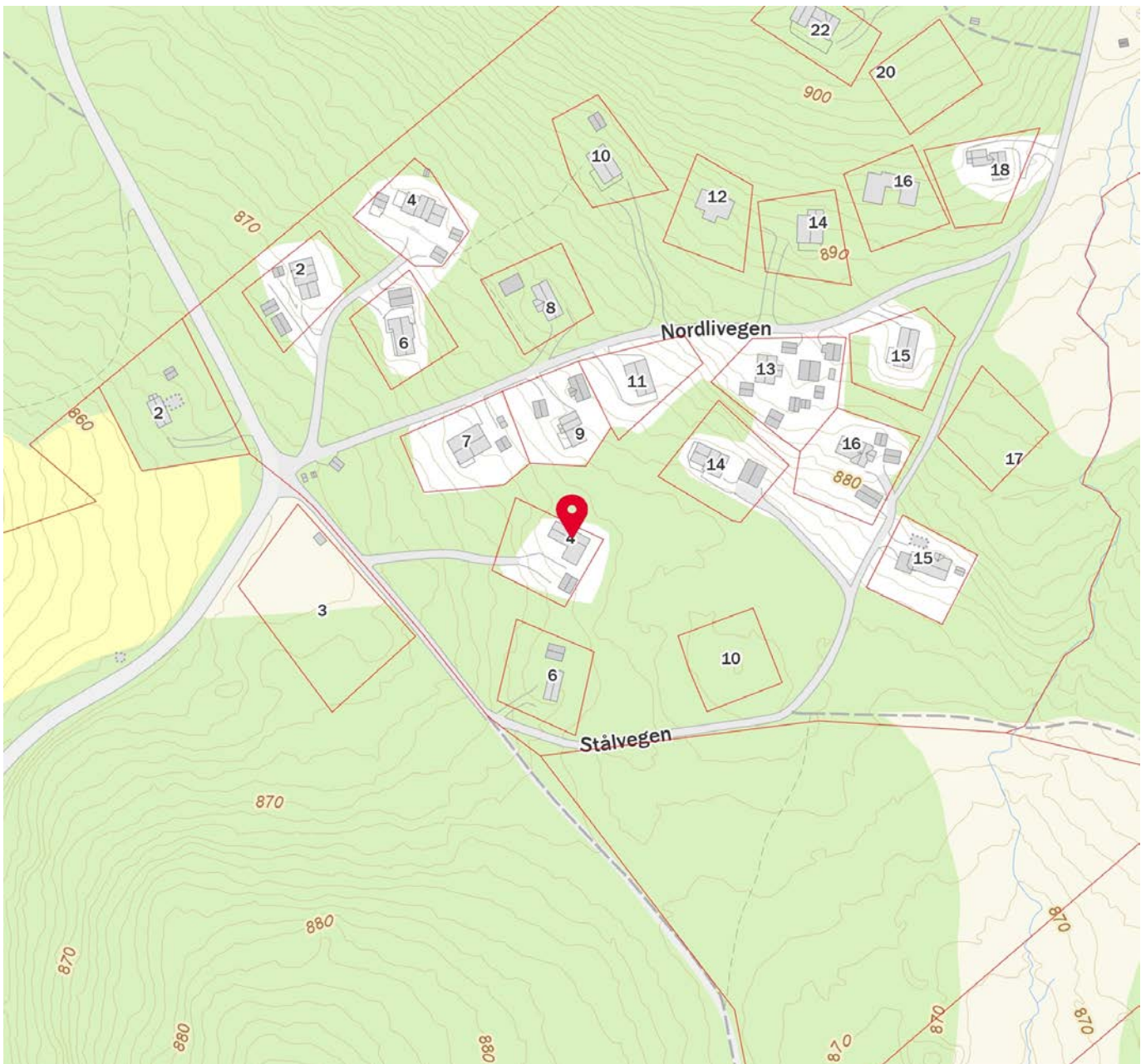
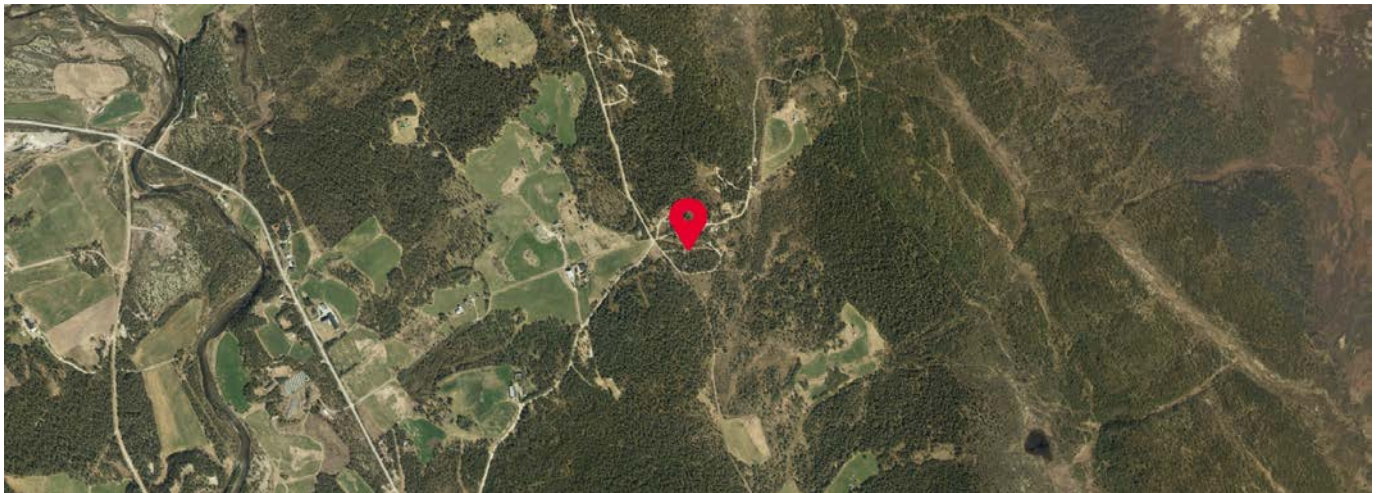
Snøhætta Husky	4 min
Kvistli Islandshester	6 min
Hjerkinns Fjellstue & Fjellridning	13 min
Moskusstuggu (kultursenter)	15 min
Kongsvold Fjeldstue	23 min

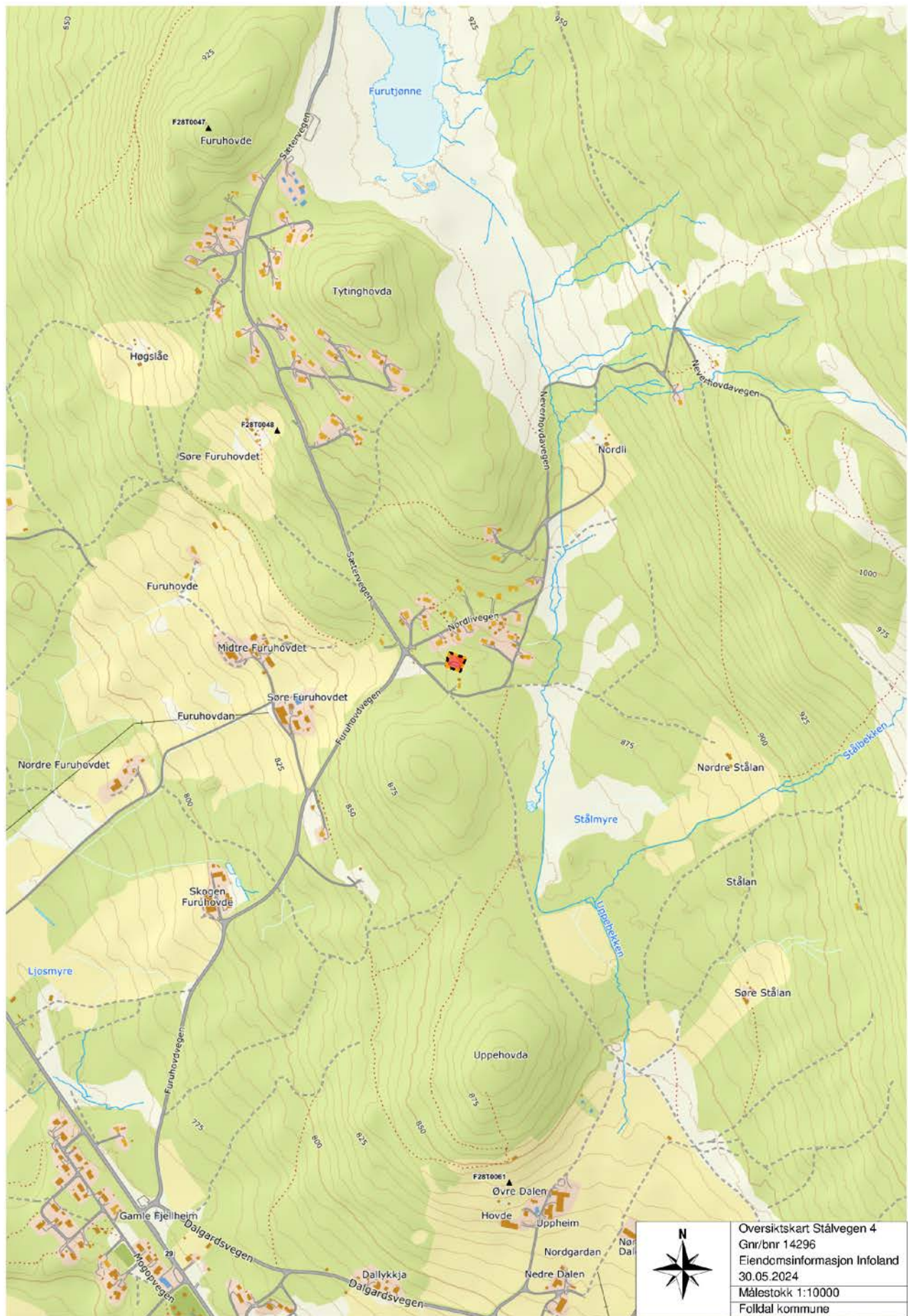
Sport

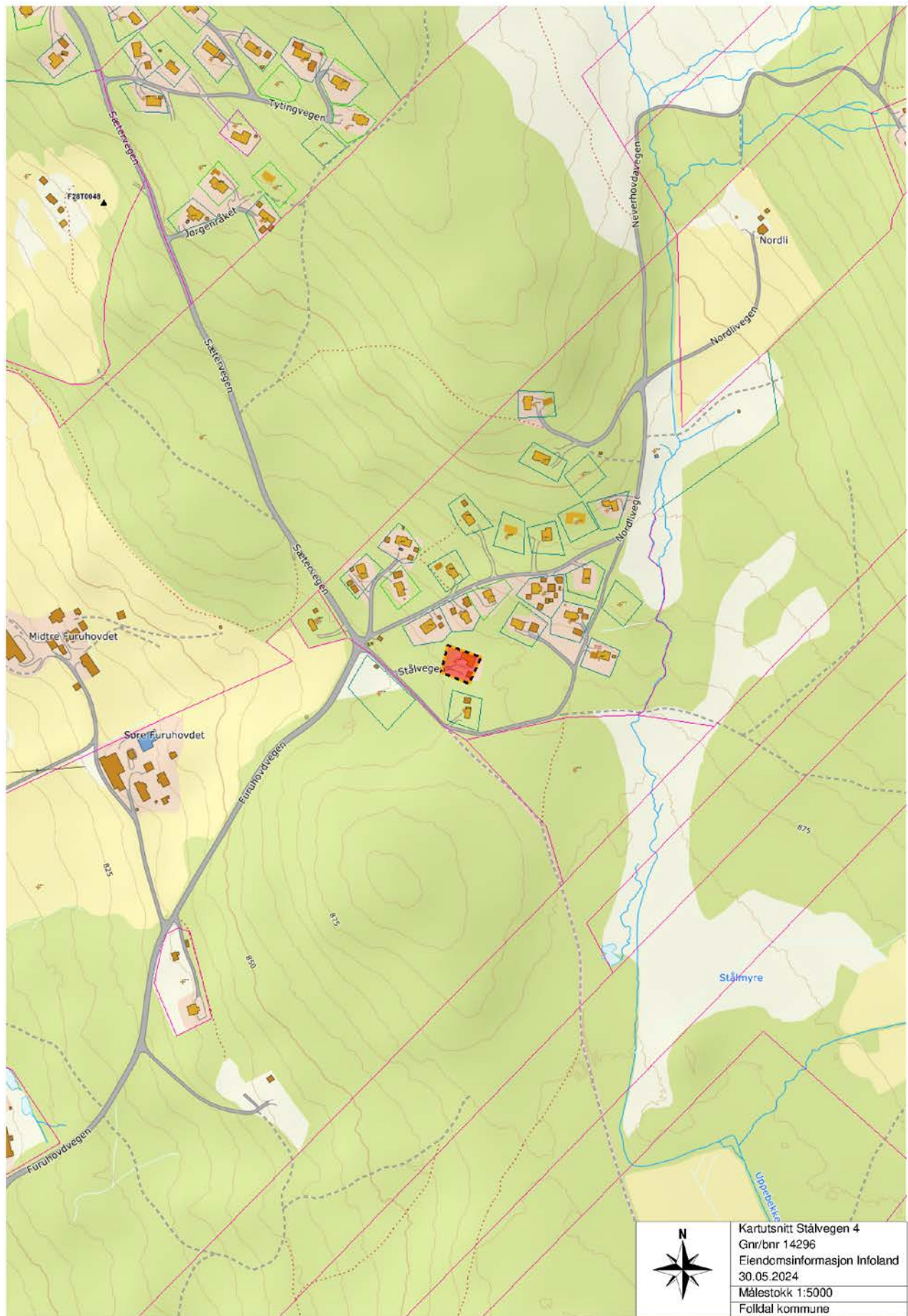
Farmen fotballbane Fotball	10 min 12.4 km
Aktivitetsanlegg, Verket/Folldal u-sk... Ballspill	10 min 12.3 km

Dagligvare

Joker Dalholen	2 min
Coop Prix Folldal Post i butikk, PostNord	11 min 12.9 km









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +

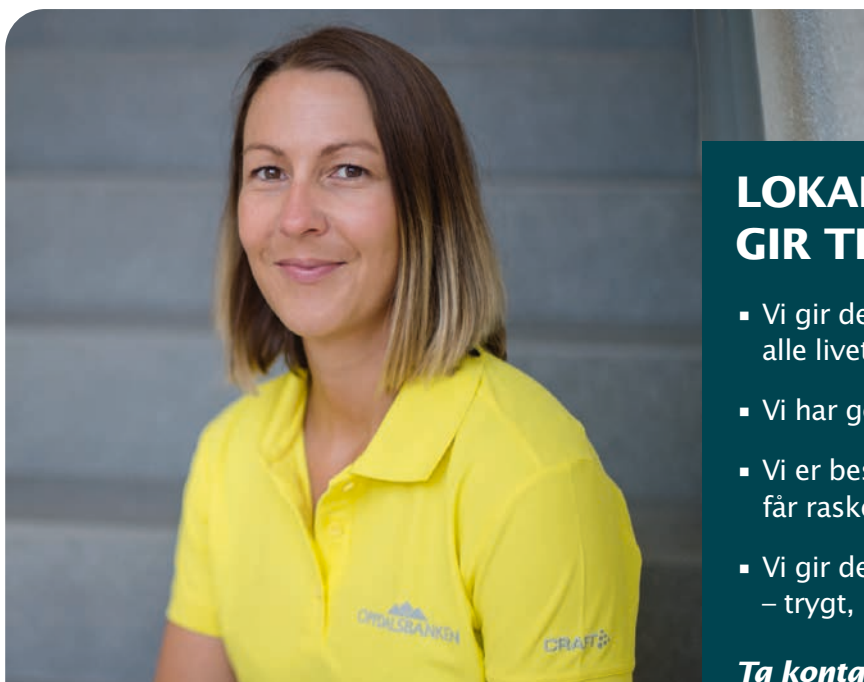


**SOS
BARNEBYER**

Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Stålvegen 4
2584 DALHOLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Telefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

aktiv.
Tar deg videre