



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Streitlivegen 20, 2580 FOLLDAL

**Sjarmerende fritidseiendom.
Nærhet til skiløyper og flotte
turområder.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Advokat/Megler
Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016
E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 980 000,-
Omkostn.:	Kr 48 642,-
Total ink omk.:	Kr 1 028 642,-
Selger:	Arne Plassen
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1990
P-rom/BRA:	60/60 m²
Tomtstr.:	1135.5 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 165, bnr. 15
Oppdragsnr.:	1705230025

Sjarmerende
fritidseiendom. Stabbur
med selskapslokale.

Delt hyttetun med flere sjarmerende bygninger, blant annet fritidsbolig, lekkert stabbur med selskapsdel og et uthus. Beliggende ved Streitlien i Folldalen.

Skiløyper rett ovenfor hyttetunet og et fantastisk turområde hele året, blant annet i Grimsdalen, Rondane Nasjonalpark og Alvdal Vestfjell.

Hovedhytte med 2 soverom, bad, gang/entré, stue og kjøkken.

Særpreget stabbur over to plan med kjøkken og 2 soverom. samt lekkert selskapslokale i 2. etg.

Ellers er det uthus med utedo og rikelig med lagring i boder på eiendommen.

Eiendommen ligger ca. 6 km sør for Folldal sentrum ved fv 27 mot Sollia og Rondane. Folldal kommune kan by på utrolige naturopplevelser gjennom høye fjell, stille fiskevann, frodige seterlandskap og populære jaktområder-

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen22

Tilstandsrapport31

Egenerklæring55

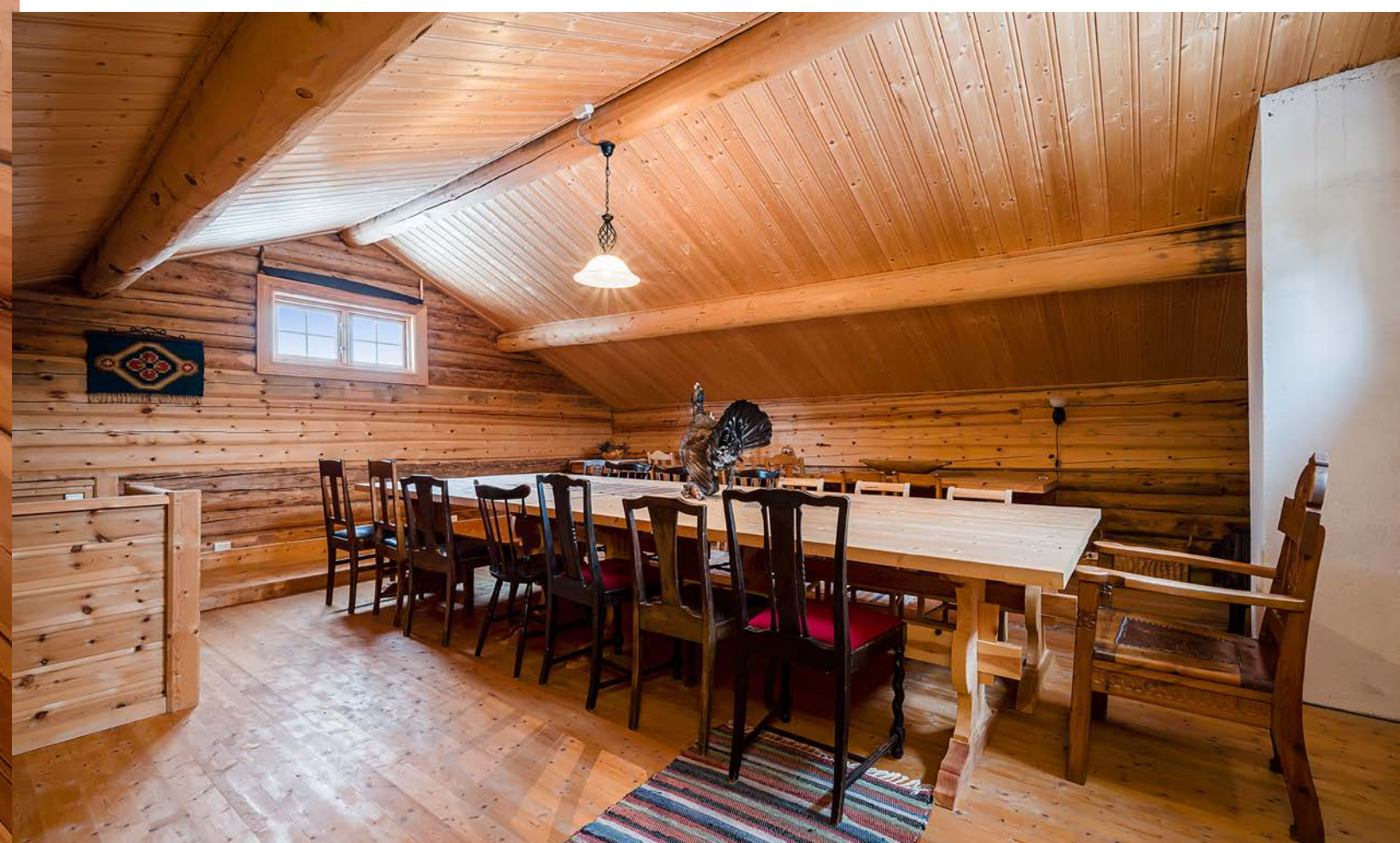
Forbrukerinformasjon87

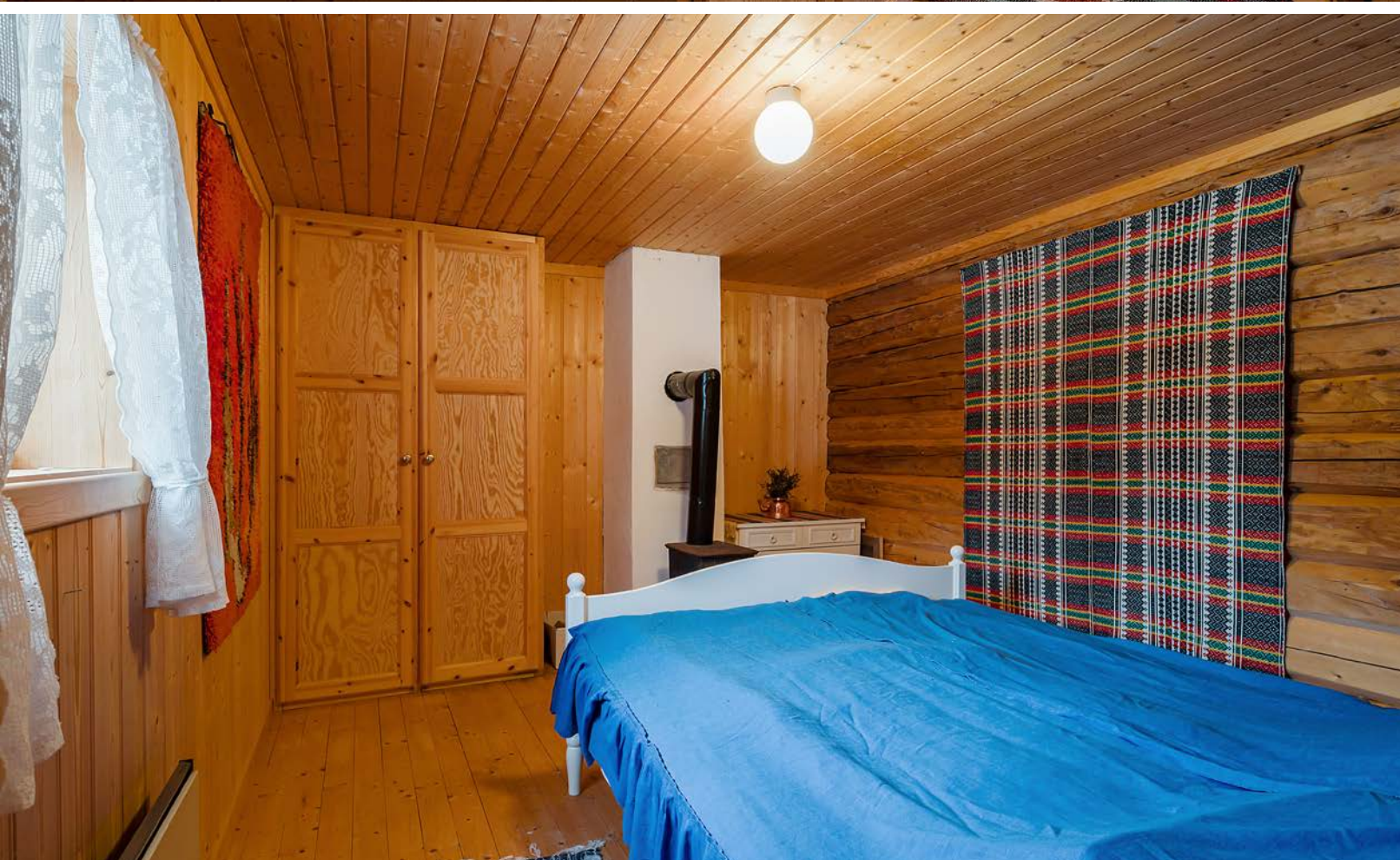
Budskjema88















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 60kvm
P-rom 60kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1135.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med felles tun som deles med en annen fritidseiendom.

Beliggenhet

Pen hytteiendom med attraktiv beliggenhet i Streitlien Hyttefelt som ligger ca 6 km sør for Folldal sentrum ved fv 27 mot Sollia og Rondane. Folldal kommune kan by på utrolige naturopplevelser gjennom høye fjell, stille fiskevann, frodige seterlandskap og populære jaktområder. Flotte skiløyper like ved hytta som kjøres hele vinteren.

Grimsdalen er ein sidedal med avkjøring rett sør for eiendommen. Dalen har vært en viktig seterdal i Gudbrandsdalen og har fortsatt flere bevarte setermiljø. Man kan kjøre gjennom dalen til Dovre, og på veien finner du Grimsdalshytta (994 moh) som er eid av Den Norske Turistforening. Grimsdalshytta er et fint turmål fra hytta, for eksempel på sykkel gjennom Grimsdalen (grimsdalshytta.turistforeningen.no).

Rondane Nasjonalpark består av tre markerte fjellgrupper, alle med topper på over 2000 meter over havet. Nede i et dypt skar ligger Rondvatnet,

som skjærer seg inn mellom fjellene. Rondane kan tilby turer med alle slags utfordringer.

Eiendommen ligger også ypperlig til for å utforske Alvdal Vestfjell, som er fjellområdet øst for Rondane. Store Sølnekletten og turisthytta Breisjøseter er naturlige mål. Utover overnatting og bespisning, tilbyr Breisjøseter tilbyr gourmetselskaper om man er tidlig ute med å holde av plass, og i juli kan du delta på Breisjøfestivalen.

Litt lengre nord, og en biltur unna, så kan du oppleve Einunndalen. Norges lengste seterdal. Einunndalsveien er åpen, med elektronisk bom i Moskardet og ved Dalholen, fra medio juni til medio september. Veien er vinterstengt etter snøfall, men brøytes vanligvis opp til fjellet fra Moskaret fra vinterferien og fram til påske. Naturen i Einunndalen består av vennlige fjellformasjoner og mye dyrket mark. Fjellet gir meget gode muligheter for turgåere i et lett terreng. Noen av sideveiene, som til Gløta, Setalsjølia og Bekkelægret, gir adgang til spennende og stort sett urørt natur. Her finnes også bortgjemte fiskevann og bekker med flott fjellørret.

Adkomst

Det vil bli skiltet med aktiv fjellregionens visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og enkelte gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Jan Sagplass

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.01.2024 av Jan Sagplass for teknisk beskrivelse av eiendommen.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er renner og nedløp i sort stål. Små vannbrettbeslag på vinduer.

Fot- og toppbeslag på skorsteinen.

Vegger i laft. Bygget består av 2 deler, en gammel

laftekasse med ukjent alder, og en nyere laftekasse fra 1990.

Sperretak med mønsås over flat himling i soveromsdel, åsgang med skrå himling i kjøkken, bad og stue. Det er 200 mm isolasjon i flat del

over soverom. Det er ut fra sperredimensjon plass til 150 mm i skrå del.

Koblede, sidehengslede vinduer 1+1 med faste sprosser i ytterste rute og spalteventiler.

Hyttedør med fiskebenspanel utvendig og finør innvendig, med 2-lags vindu.

INNVENDIG:

Lakkerte tregolv, belegg i badet, laft/panel på vegger og panel i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Elementpipe på stue med stor peis murt i tegl med Jøtul innsats. Murer delvis kledd med naturstein.

Sotluke ikke funnet ved befarng. Kan være i kryprom under golvet, men er i så fall vanskelig tilgjengelig.

Liten kjeller med jordgolv, og vegger i Leca.

Inneholder vanninntak m/pumpe. Adkomst via lem på kjøkken.

Kjeller er ikke egnet for annet bruk grunnet liten plass og vanskelig adkomst.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ingen avvik i krypkjeller, men fundamenter er noe ute av kurs

VÅTROM:

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

Inneholder dusj m/nedsenket golv, servant og overskap med speildører. Liten vegghengt bereder og stråleovn på vegg.

Fall til nedsenk ca 0,5 cm. Det er ca 2 cm til dusjsone og oppbrett v/terskel. Det er mer enn 25 cm overhøyde på oppbrett belegg.

Rommet mangler ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mot våtsone er det kjøkkenskap med vanninstallasjoner og

hjørneskap med innredning

KJØKKEN:

Laminat innredning med furu speilfronter, heltre benkeplate med nedfelt rund oppvaskkum, komfyr og kjøleskap. Egen spiseplass.

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Det er inntak med trykkpumpe og kran i kjelleren.

Fordeling av kobberrør.

Det er varmekabel på inntaket.

Det er avløpsrør i plast(PVC). Disse er ført ned i grunnen, og har i følge info infiltrasjon i grunnen.

Hytta har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

Det er Samsung luft - luft varmepumpe med ukjent alder i stua. Pumpa ble testet ved befaringen, og fungerte. Alder er ukjent. I følge

Norsk Varmepumpeforening er forventet levetid for luft til luft varmepumper 12-15 år. Dette forutsetter korrekt montering og normalt vedlikehold gjennom hele levetiden.

Vegghengt 28 l OSO bereder fra 1993.

Utvendig sikringsskap med automatisk måler, skrusikringer, automatsikringer og kombivern.

Åpen installasjon.

Det registreres en batteridrevet røykvarsler som er montert oppe på veggen i stua. Disse skal normalt monteres horisontalt, og ikke vertikalt som her.

Det er 6 kg pulverapparat i både hytta og stabburet.

Det anbefales en generell gjennomgang av hyttas branntekniske utstyr, og dette må påregnes å anskaffes nytt.

TOMTEFORHOLD:

Erfaringsmessig er det byggegrunn med løsmasser.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er ukjent type fundamentering, og muren kan være satt rett på terrenget.

Det er ingen indikasjoner på frostsikring av fundamenter med isolering.

Det er helt flatt terreng. Det lå noe snø ved befaringen, og dette hindret full oversikt, men ikke mer enn at det ga et visst inntrykk.

Det forutsettes i rapporten at vann og avløp er etablert etter at hytta ble påbygd og oppgradert i 1990.

Innhold

Del av hyttetun bestående av hovedhytte med en etasje, et innredet stabbur med 2 etasjer, og et uthus med utedo, bod og vedskjul. Alle tre byggene har innlagt strøm.

Standard

Hovedhytta består av ei laftehytte hvor ca. halvparten er et eldre laftebygg, påbygd med laft i 1990. Her er det enkelt opplegg med vann og gråvannsavløp i tillegg til strøm. Hytta har 2 soverom, et enkelt bad med servant og dusj. Romslig stue med fin plass til sofagruppe, delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Det er fin plass til spisegruppe på kjøkkenet.

Hytta var avstengt uten varme ved befaringen, og ikke noe som berøre vann eller avløp ble sjekket utover visuell observasjon ifølge takstmannen.

Stabburet over 2 etasjer og har innlagt strøm, men ikke vann eller avløp. I første etasje finner du et kjøkken og 2 soverom. Arealet i 2.etasje dekker ei stor stue/selskapslokalet. Rommet er perfekt for samling av storfamilien eller festlige lag.

Det er vedovner i begge etasjer i tillegg til elektrisk oppvarming. Stabburet fremstår i bra stand, og er en fin gjestehytte. Tradisjonelt uthus i uisolert bindingsverk og saltak tekket med stein. Bygget inneholder utedo, vedskjul og bod, og har innlagt strøm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. I tilstandsrapporten er det forhold som har fått tilstandsgrad TG2 og TG3.

Hvitevarer

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

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

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. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Hytta selges møblert.

Energi Oppvarming

Hytta:

Vedovn og elektrisk oppvarming

Stabburet:

Vedovn i begge etasjer på stabburet, samt

elektrisk oppvarming

Eier har ikke energimerket eiendommen, og interessentene må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

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 eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 1 986

Kommunale avgifter år
2021

Info kommunale avgifter
Kr. 1 986 pr. år

Inkludert i kommunale avgifter er Renovasjon fritidshus og eiendomskatt. I tillegg kommer det et gebyr for branntilsyn/feiing på kroner 650 pr. år fra fra midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS. Gjør oppmerksom på at gebyrene kan endres fra år til år.

Formuesverdi primær
Kr 166 927

Formuesverdi primær år
2021

Andre utgifter
Utenom kommunale avgifter kommer faste kostnader som strøm, ved, forsikringer, måking, mulig eiendomsskatt, mm.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 165, bruksnummer 15 i Folldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3429/165/15:
21.04.1993 - Dokumentnr: 1518 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3429 Gnr:165 Bnr:9

30.04.2014 - Dokumentnr: 342852 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0439 Gnr:165 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1307927 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0439 Gnr:165 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. For eldre tiltak foreligger det ofte ikke ferdigattest, men det betyr normalt ikke at det er en mangel. Det kommer uansett ikke til å bli gitt en ferdigattest for bygg som sto ferdig før 1998. Dette bygget er godkjent flyttet og ombygd i 1990. Det er usikkert om soverommene i stabburet er godkjent som rom til varig opphold. Det foreligger ingen tegninger på hytta eller stabburet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Privat vann m/pumpe i kjeller, varmekabel på inntak. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Det er enkelt gråvannsavløp til grunnen fra oppvaskkum, servant og hyttedusj, og det er begrenset med informasjon om anlegget. Det er ingen

opplysninger om at avløpet har redusert funksjon, men eldre avløpsanlegg må påregnes rehabilitering ved økt eller endret bruk. Private

avløpsanlegg har alltid en viss risiko for funksjonssvikt, og selv et anlegg av nyere årgang kan få driftsproblemer uten forvarsel. Dette er

avhengig av stedlige grunnforhold, utførelse på anlegget, og hyppigheten av bruken.

I innhentet informasjon fra kommunen er følgende informasjon gitt:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Eiendommen har ikke septiktank.

Det er ikke etablert utslipp.

Dette indikerer at det etablerte gråvannsavløpet ikke er meldt til kommunale myndigheter.

Regulerings og arealplaner
Ligger i LNRF-område, men grenser også til regulert hyttefelt. Det er kun en liten del av eiendommen som er beliggende innafor reguleringsplan for Streitlien hyttefelt. Planinformasjon finnes også på kommunens nettside for arealplaner:

<https://www.arealplaner.no/folldal3429/arealplaner/search?&gnr=165&bnr=15&knr=3429>.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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 bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er konsesjonsfri.

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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
24 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 980 000,-))
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

40 642,- (Omkostninger totalt)

1 020 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 48 642

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag er avtalt til fastpris 40.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15000-, oppgjørshonorar kr. ,4900- og visninger kr. 3000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martin Gabrielsen
Advokat/Megler
martin.gabrielsen@aktiv.no
Tlf: 918 61 016

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen
Advokat/Megler
martin.gabrielsen@aktiv.no
Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

29.01.2024

Tilstandsrapport

📍 Streitlivegen 20, 2580 FOLLDAL

🏠 FOLLDAL kommune

gnr. 165, bnr. 15

Areal (BRA): Fritidsbolig 60 m², Stabbur 73 m², Uthus 32 m²



Befaringsdato: 23.01.2024

Rapportdato: 24.01.2024

Oppdragsnr.: 19946-1178

Referansenummer: BK1255

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass




ALVDAL
TAKST AS
MOANVEIEN 91
2560 ALVDAL


Medlem av
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Alvdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Sagplass

Uavhengig Takstingeniør

jan.sagplass@alvdal-takst.no

951 87 502



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 straktiltak 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

Hyttetun bestående av hovedhytte med en etasje, et innredet stabbur med 2 etasjer, og et uthus med utedo, bod og vedskjul. Alle tre byggene har innlagt strøm. Hovedhytta består av ei laftehytte hvor ca halvparten er et gammelt laftebygg, påbygd med laft i 1990. Her er det enkelt opplegg med vann og gråvannsavløp i tillegg til strøm. Hytta har 2 soverom, og enkelt bad med servant og dusj. Hytta var avstengt uten varme ved befaringen, og ikke noe som berøre vann eller avløp ble sjekket utover visuell observasjon.

Stabburet med 2 etasjer har innlagt strøm, men ikke vann eller avløp. Her er det kjøkken og soverom i 1.etasje, stor stue i hele arealet i 2.etasje. Det er vedovner i begge etasjer i tillegg til elektrisk oppvarming. Stabburet fremstår i bra stand, og er en fin gjestehytte.

Tradisjonelt uthus i uisolert bindingsverk og saltak teknet med stein. Bygget inneholder utedo, vedskjul og bod, og har innlagt strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	60	0	0	60
Sum	60	0	0	
Sum BRA	60			

Stabbur

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2 Etasje	0	38	0	38
1 Etasje	0	35	0	35
Sum	0	73	0	
Sum BRA	73			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	32	0	32
Sum	0	32	0	
Sum BRA	32			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet i forbindelse med oppdraget.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

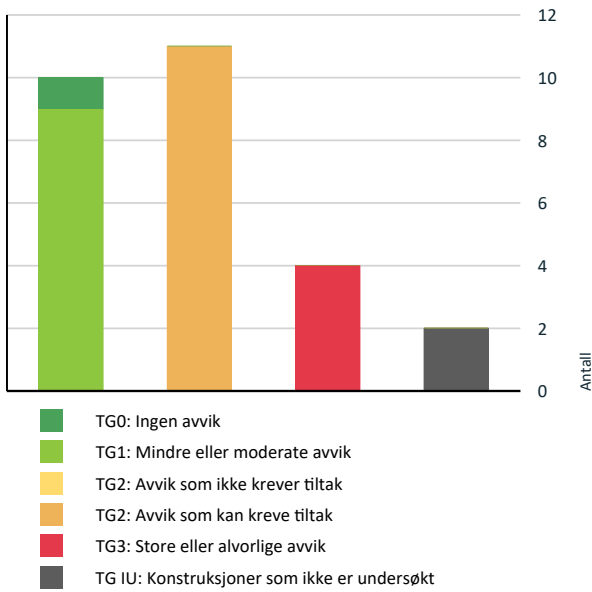
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet i forbindelse med oppdraget.

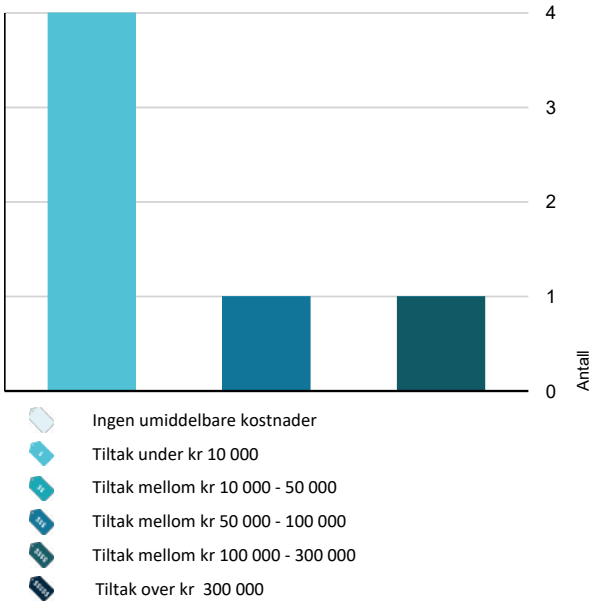
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. På befaringen er målinger utført med: Leica Lino L2 krysslaser. Leica Disto avstandsmåler. Protimeter MMS/MMS2 fuktmåler. Uteareal, horisontale overflater, og taktekking er ikke undersøkt grunnet snø på befaringsdagen. Ved 2.gangs befaring var det streng kulde med temp under - 20°C, og dette gir noen begrensninger ved den utvendige kontrollen av eiendommen. Dette tilsier at utvendig kontroll ikke er gjennomført med samme tidsbruk og grundighet som er normalt i den varme årstiden. Selger representeres av sønnen som har fullmakt, og grunnet sykdom er det noe begrenset med info.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår, ombygd/påbygd ca 1990

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1990	Modernisering	Oppgradert gammel laftekasse.
1990	Tilbygg	Påbygd med ny laftekasse.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: TakTaket ble lagt i forbindelse med tilbygg/oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i sort stål. Små vannbrettbeslag på vinduer. Fot- og toppbeslag på skorsteinen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Beslag montert i forbindelse med tilbygg/oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det er påvist andre avvik:
Ingen takfotbeslag/forkantblikk. Dette kan medføre fuktbelastning på ytterste del av taket.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Andre tiltak:



Mangler takfotbeslag mellom takrenne og taktekking.

Veggkonstruksjon

Vegger i laft. Bygget består av 2 deler, en gammel laftekasse med ukjent alder, og en nyere laftekasse fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Den gamle laftekassa er værslitt, og det er skjøtet inn en del tømmer i gamle åpninger etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen særskilte tiltak utover normalt vedlikehold anses nødvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Sperretak med mønsås over flat himling i soveromsdel, åsgang med skrå himling i kjøkken, bad og stue. Det er 200 mm isolasjon i flat del over soverom. Det er ut fra sperredimensjon plass til 150 mm i skrå del.

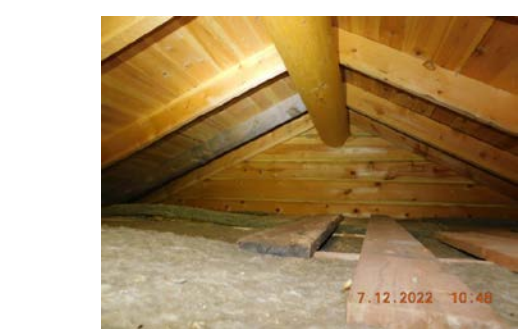
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av bygget med skrå himling har ingen luftespalte v/gesimsen, og det er ikke gjennomlufting i kaldloftet.
Skrå del av taket er lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll. Ved innvendig kontroll av takfoten, tilgjengelig kaldloft og innvendige overflater, er det ikke funnet symptomer på avvik.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende lufting av takkonstruksjonen kan på sikt gi kondensproblemer i taket. Dette skyldes at varm luft trenger opp i sperresjiktet, og kondenserer mot kald takoverflate. Dette er et økende problem ved hyppig vinterbruk.

Tilstandsrapport



Kaldloftet med mønsås.



Motsatt ende i kaldloftet.

Vinduer

Koblede, sidehengslede vinduer 1+1 med faste sprosser i ytterste rute og spalteventiler.

Dører

Hyttedør med fiskebenspanel utvendig og finér innvendig, med 2-lags vindu.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

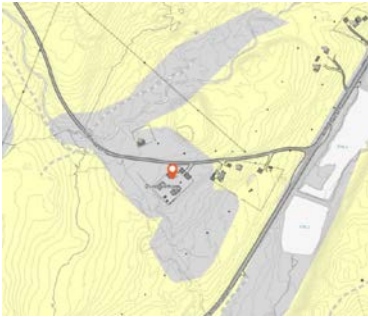
Liten overbygget terrasseplatt i tilknytning til inngang.

INNVEDIG

Overflater

Lakkerte tregolv, belegg i badet, laft/panel på vegger og panel i himling.

Tilstandsrapport



Radonkart.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe på stue med stor peis murt i tegl med Jøtul innsats. Murer delvis kledd med naturstein. Sotluke ikke funnet ved befaring. Kan være i kryprom under golvet, men er i så fall vanskelig tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Det kunne ha vært etablert lufteåpninger på peiskappa for bedre utnyttelse av varme i peisen. Som en ser på bildet så er det åpen tømmervegg øverst i peisen, og mye varme magasineres her. Treverk oppvarmet over tid vil kunne medføre økt risiko, da dette kan gi en tilstand som på fagspråket kalles "pyrofort". Dette skjer ved at treverk som utsettes for varme over lang tid kan antennes helt ned mot 60-70° C.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Etablering av luftespalter på peiskappa vil gi bedre sirkulasjon og utnyttelse av varmen, og redusere belastningen på treverket over peisen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende lufting i peiskappa fører til oppvarming av treverk over.



Ingen sotluke funnet ved peisen.

Rom Under Terreng

Liten kjeller med jordgolv, og vegger i Leca. Inneholder vanninntak m/pumpe. Adkomst via lem på kjøkken. Kjeller er ikke egnet for annet bruk grunnet liten plass og vanskelig adkomst.



Kjeller under luke i krypkjeller.

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen avvik i krypkjeller, men fundamenter er noe ute av kurs.



Det er skolet på fundamenter i kryprommet.

Tilstandsrapport



Ingen misfarging av treverk i kryprom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig furu speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Belegg på golv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Inneholder dusj m/nedsenket golv, servant og overskap med speildører. Liten vegghengt bereder og stråleovn på vegg. Fall til nedsenk ca 0,5 cm. Det er ca 2 cm til dusjsone og oppbrett v/terskel. Det er mer enn 25 cm overhøyde på oppbrett belegg. Rommet mangler ventilasjon.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Stammer fra tiden for oppgradering/tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med sporadisk bruk som nå, og kabinett kan monteres for å sikre rommet mot fuktskader relatert til dusjing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun ventilering via vindu ved siden av komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales avtrekk ved kokesone, og at tilluft og avtrekk samsvarer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er inntak med trykkpumpe og kran i kjelleren. Fordeling av kobberrør.

Det er varmekabel på inntaket.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Stammer fra tiden for oppgradering/tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



Pumpe i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast(PVC). Disse er ført ned i grunnen, og har i følge info infiltrasjon i grunnen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Stammer fra tiden for oppgradering/tilbygg.

TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun spalteventil i vinduer. Det burde vært mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet, samt veggventiler i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

I kjøkken og bad anbefales det mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Det er Samsung luft - luft varmepumpe med ukjent alder i stua. Pumpa ble testet ved befaringen, og fungerte. Alder er ukjent. I følge Norsk Varmepumpeforening er forventet levetid for luft til luft varmepumper 12-15 år. Dette forutsetter korrekt montering og normalt vedlikehold gjennom hele levetiden.



Varmepumpe i stua.

TG 2 Varmtvannstank

Vegghengt 28 l OSO bereder fra 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Infoskilt bereder.

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utvendig sikringsskap med automatisk måler, skrusikringer, automatsikringer og kombivern.
Åpen installasjon.

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 oppdatert? (årstall)
1990 Opplyst av fullmaktshaver.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av fullmaktshaver.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Opplyst av fullmaktshaver.
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 Opplyst av fullmaktshaver.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av fullmaktshaver.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplyst av fullmaktshaver.

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? Sjek 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?
Nei
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

Det er litt utydelig kursfortegnelse.

Undertegnede har ikke kompetanse på elektriske anlegg, og det er kun åpenbart synlige feil eller mangler som kan kommenteres. Kursfortegnelse bør fremskaffes/oppdateres, og denne bør festes i sikringsskapet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

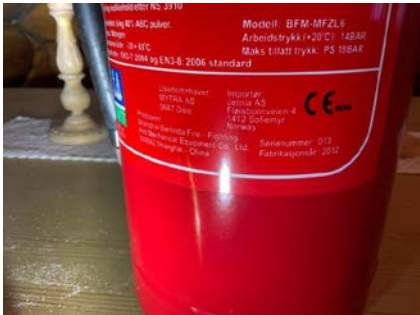
Det registreres en batteridrevet røykvarsler som er montert oppe på vegg i stua. Disse skal normalt monteres horisontalt, og ikke vertikalt som her.
Det er 6 kg pulverapparat i både hytta og stabburet.
Det anbefales en generell gjennomgang av hyttas branntekniske utstyr, og dette må påregnes å anskaffes nytt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Dette forutsetter at brannslukker ikke er mer enn 10 år.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Pulverapparat fra 2012.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er kun en veggmontert røykvarsler. Feil montering og ukjent alder.

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler har ukjent alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Apparat fra 2012.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Erfaringsmessig er det byggegrunn med løsmasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er ukjent type fundamentering, og muren kan være satt rett på terrenget. Det er ingen indikasjoner på frostsikring av fundamenter med isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skolet med treklosser på grunnmur som indikerer at fundamenter er noe ustabile.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes justering etter behov, eller frostsikre og lage nye fundamenter.



Hytta er skolet opp på muren, og dette indikerer at det har bevegde seg.

TG 0 Terrengforhold

Det er helt flatt terreng. Det lå noe snø ved befaringen, og dette hindret full oversikt, men ikke mer enn at det ga et visst inntrykk.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det forutsettes i rapporten at vann og avløp er etablert etter at hytta ble påbygd og oppgradert i 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Stammer fra tiden for oppgradering/tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

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

Ved befaringen var hytta kald, og vannet er avstengt. Funksjonen er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må tas høyde for at avløp må oppgraderes.



Avløp for gråvann ført ned i grunnen under hytta.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Opprinnelig fra 1600-1700-tallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Gammelt, 2-etasjes stabbur fundamentert på ringmur av naturstein.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vegger i gammel håndlaft laft, bygget ble hevet ca. 1 meter ved oppsetting på tomten her.

Åstak med steintekking og asfaltappshingel. Det er ikke takfotbeslag som leder vann ned i takrenne. Sorte renner og nedløp. Sperretak på takåser uten lufting ved rafta. Sperrebredde gir plass til 150-200 mm isolasjon. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan på sikt gi kondensproblemer i taket. Dette skyldes at varm luft trenger opp i sperresjiktet, og kondenserer mot kald takoverflate. Dette er et økende problem ved hyppig vinterbruk.

2 enkle ytterdører tredører, en er tettet på innsiden. Det er utett mellom dørkarm og vegg, og det er hull i veggen ved døra.

Koblede vinduer, og innvendige tredører.

Elementpipe med sotluke i ett soverom. Jøtul 602 i begge etasjer. Det er mangelfulle plate under ovner.

Enkel kjøkkenløsning i 1.etg.

Repostrapp uten rekkverk eller håndløper. Høyde på gelender rundt trappeåpning i 2.etg er på kun 74 cm på det laveste. Bør sikres med høyere rekkverk, og gelender i trappeløpet.

Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg Hevet ca 1 m i forbindelse med istandsettingen.

1990 Modernisering Bygget oppgradert.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeår er opplyst av eiers sønn.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på natursteinsmur.

Vegger i uisolert bindingsverk m/stående låvepanel.

Sperretak på mønedragere m/tekking av tro, asfaltpappshingel og takstein.

Tregolv i en bod og utedo, jordgolv i vedskjul, panel på vegger og himling, inneholder biodo og panelovn på vegg.

Tredører med fiskebenspanel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	60			60	8	
SUM	60				8	
SUM BRA	60					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue/kjøkken , 2 soverom , Bad		

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist avvik i nevnte forhold.

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2 Etasje		38		38		
1 Etasje		35		35	3	
SUM		73			3	
SUM BRA	73					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje		Stue	
1 Etasje		Gang , Kjøkken , 2 soverom	

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist avvik i nevnte forhold.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		32		32		
SUM		32				
SUM BRA	32					

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

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: Det er ikke påvist avvik i nevnte forhold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	0
Stabbur	73	0
Uthus	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2024	Jan Sagplass	Takstmann
23.1.2024	Jan Sagplass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3429 FOLLDAL	165	15		0	1135.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Streitlivegen 20							
Hjemmelshaver Plassen Arne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Streitlien hyttefelt, ca 6 km fra Foll dal sentrum som har de nødvendige fasiliteter som butikker, drivstoffanlegg, offentlige tjenester m.m.
Det er kort vei til fine turområder som Grimsdalen og Rondane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Privat vann m/pumpe i kjeller, varmekabel på inntak.

Tilknytning avløp

Det er enkelt gråvannsavløp til grunnen fra oppvaskkum, servant og hyttedusj, og det er begrenset med informasjon om anlegget. Det er ingen opplysninger om at avløpet har redusert funksjon, men eldre avløpsanlegg må påregnes rehabilitering ved økt eller endret bruk. Private avløpsanlegg har alltid en viss risiko for funksjonssvikt, og selv et anlegg av nyere årgang kan få driftsproblemer uten forvarsel. Dette er avhengig av stedlige grunnforhold, utførelse på anlegget, og hyppigheten av bruken.
I innhentet informasjon fra kommunen er følgende informasjon gitt:
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.
Eiendommen har ikke septiktank.
Det er ikke etablert utslipp.
Dette indikerer at det etablerte gråvannsavløpet ikke er meldt til kommunale myndigheter.

Regulering

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Det er flat tomt, felles tun med familie av eier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi er opplyst.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
166 927	2021	Opplyst av rekvirenten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	2098031/39	Fullverdi		3 504
Kommentar Opplyst av rekvirenten.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers sønn	07.12.2022	Oversendt egenmeldingsskjema med diverse info.	Innhentet	3	Nei
Eiers sønn	08.12.2022	Oversendt egenerklæring fra fullmaktshaver.	Innhentet	5	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 godkjennelse 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.

- 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BK1255>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705230025	
Selger 1 navn	
Martin Plassen	
Gateadresse	
Streitlivegen 20	
Poststed	Postnr
FOLLDAL	2580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Arne Plassen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalendr.	2098031/39

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

Initialer selger: MP

Document reference: 1705230025

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger arbeid og golvlegging ble utført av faglært arbeidskraft for 30 år siden, men navnene på firmaene huskes ikke lenger av eier.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på dette, men antar at P&B i Folldal ble informert.

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

Beskrivelse

Takst har påvist skjeve gulv.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dette er en hytte i skogen som får besøk av mus av og til, ikke til å unngå.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble tildels benyttet egeninnsats ved oppsetting av stabbur og bod, men utdannet tømrer var også involvert.

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

Document reference: 1705230025

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

Document reference: 1705230025

Tilleggskommentar

Eier av hytta, min far Arne Plassen, begynner å bli dement, og derfor er det vanskelig å oppdrive navn på firma som har vært involvert osv. Ellers bærer jo bygningsmassen preg av sin alder, slik at både stabburet som er mange hundre år gammelt opprinnelig, og den gamle delen av hovedhytta, har gammelt tømmer i seg som selvfølgelig inneholder sprekker mm. Det oppfordres til bruk av bygningskyndig ekspertise ved befarng.

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1705230025

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Plassen	40916df241b3962acf368571ba183339b3aec72c	24.01.2024 16:39:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705230025

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Folldal Kommune
---------	------------	------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3429 Gårdsnr.: 165 Bruksnr.: 15
Adresse: Streitlivegen 20, 2580 FOLLDAL
Referanse: 195/3001239/36-22-0051 Streitlivegen 20

Kommuneplan vedtatt	
Dato	14.02.2019
Planen vedlagt	Ja
Landbruks-,natur- og friluftsområder	
	Hensynssone H560, Bevaring naturmiljø
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Streitlien hyttefelt
Reguleringsformål	Friluftsmål

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
10 vedlegg
Kommentar
Det er kun en liten del av eiendommen som er beliggende innafor reguleringsplan for Streitlien hyttefelt. Planinformasjon finnes også på kommunens nettside for arealplaner: https://www.arealplaner.no/folldal3429/arealplaner/search?&gnr=165&bnr=15&knr=3429 .

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Folldal Kommune
---------	--	------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3429 Gårdsnr.: 165 Bruksnr.: 15
Adresse: Streitlivegen 20, 2580 FOLLDAL
Referanse: 195/3001239/36-22-0051 Streitlivegen 20

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
For eldre tiltak foreligger det ofte ikke ferdigattest, men det betyr normalt ikke at det er en mangel. Det kommer uansett ikke til å bli gitt en ferdigattest for bygg som sto ferdig før 1998. Dette bygget er godkjent flyttet og ombygd i 1990

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

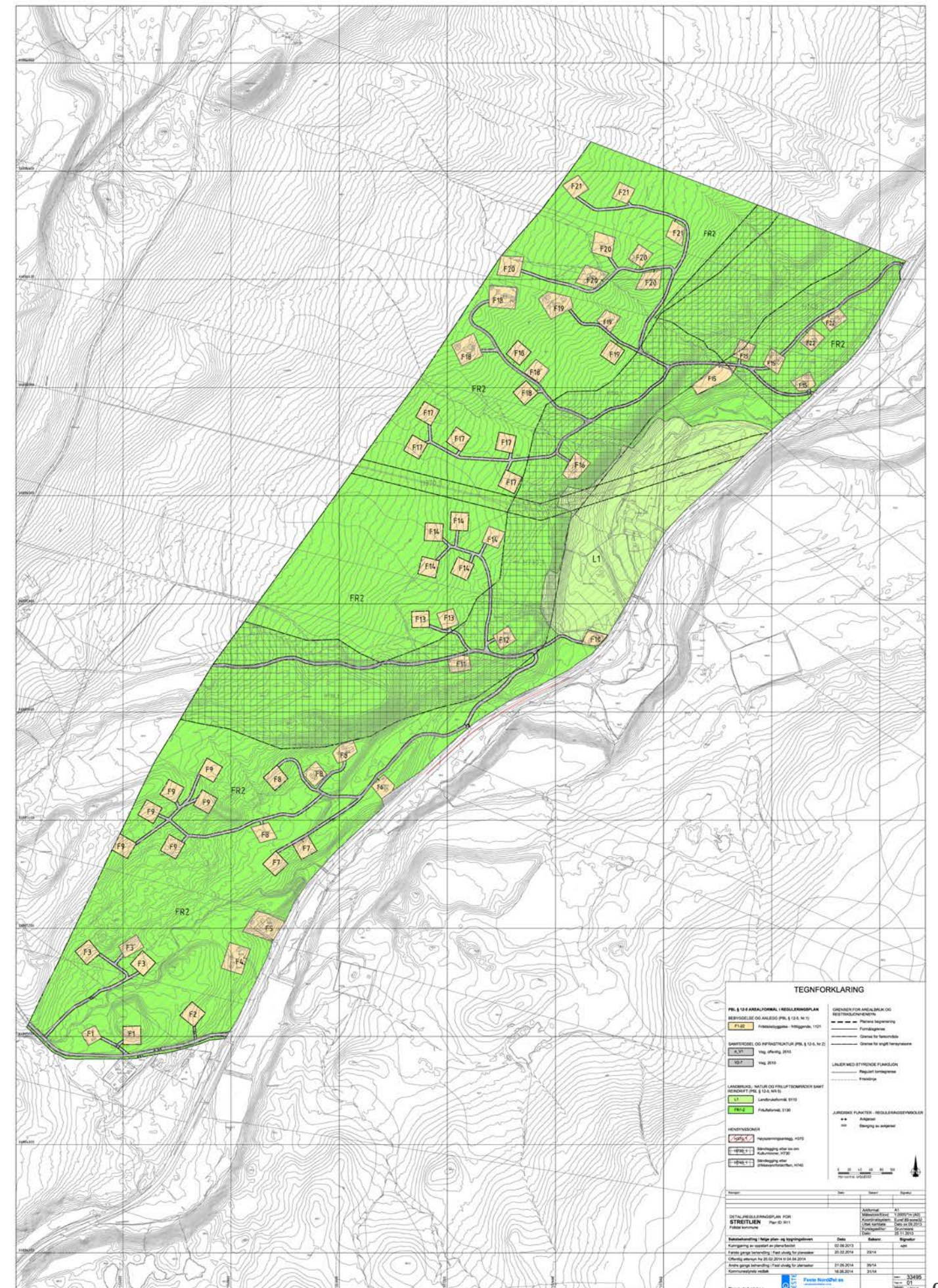
Kilde: Folldal Kommune

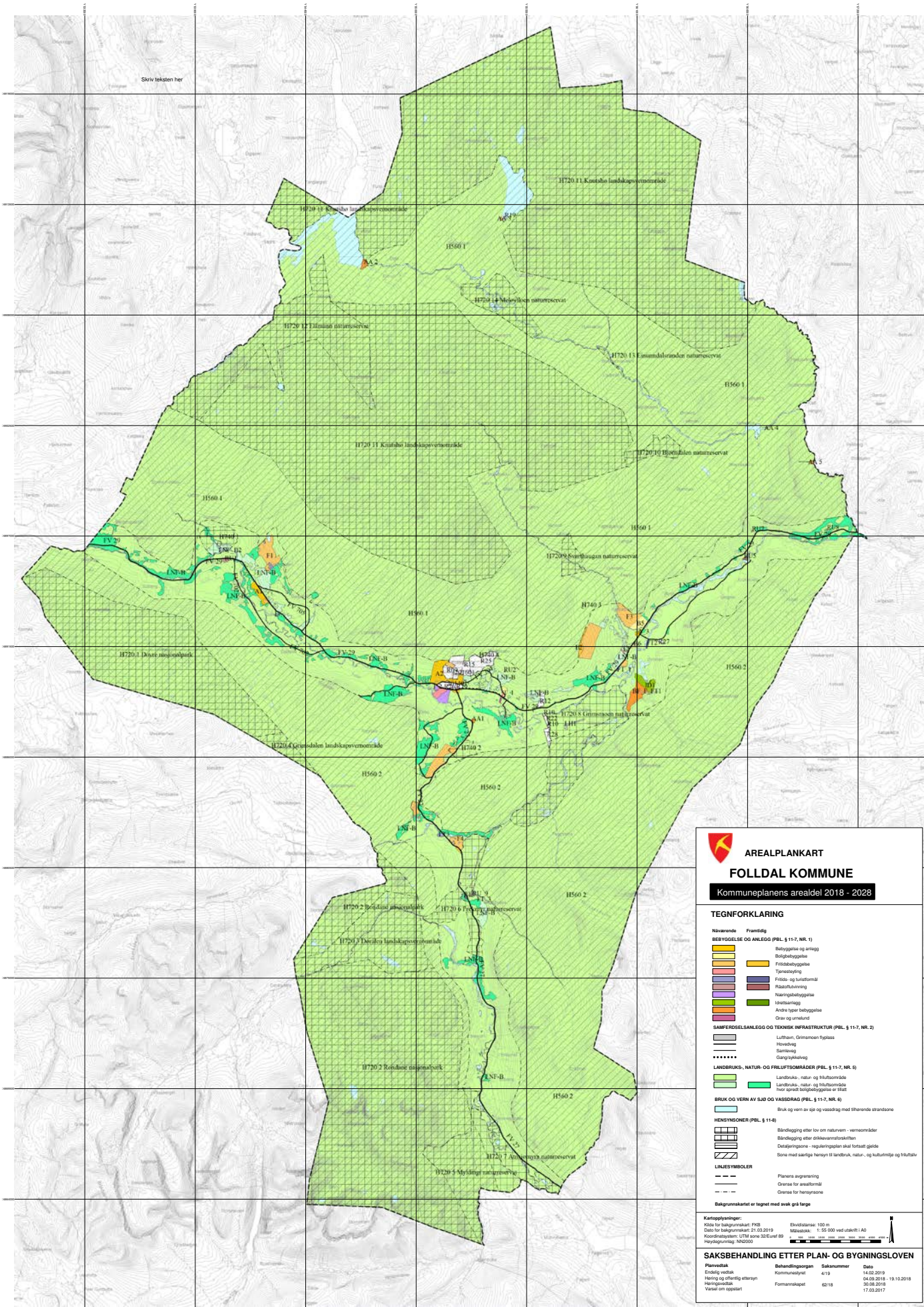
Gjelder eiendom

Referanse: 195/3001239/36-22-0051 Streitlivegen 20

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank Det er ikke etablert utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

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





FOLLDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERING FOR STREITLIEN HYTTEFELT

Planen er datert 17.12.2013
Bestemmelsene er datert 17.12.2013, endret i henhold til vedtak 27.06.2014

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret:

18.06.2014

Dato	Ordfører

Bestemmelser fra kommuneplanens arealdel 2018-2028:
Kommuneplanens arealdel 2018-2028, vedtatt 14.02.2019, gjelder i tillegg til reguleringsplan R11 for Streitlien hyttefelt og foran denne ved motstrid. De mest aktuelle bestemmelsene og retningslinjene fra kommuneplanen gjengis her:

- B7 Unntak fra plankrav**
c) Innleggelse av vann og etablering av avløp skal være i henhold til «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg (bolighus, hytter og lignende), Alvdal, Follidal, Os, Rendalen, Tolga og Tynset kommuner, Hedmark» (FOR-2017-10-20-1808). Innleggelse av vann og etablering av avløp kan tillates uten ytterligere plan.
- B11 Spesielt for fritidsbebyggelse (plan- og bygningsloven § 11-10, nr. 2)**
c) Vann og avløp
For fritidsbebyggelse kan det tillates innlagt vann dersom det kan etableres tilfredsstillende løsning for avløp.
- 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.

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

1. GENERELT

1.1. Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2. Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr.1)

- Fritidsbebyggelse - frittliggende (F1-22), 1121

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr.2)

- Veg (V1-7), 2010

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl §12-5, nr.5)

- Landbruksformål (L1), 5110
- Friluftsmål (FR1), 5130

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- A3) Faresone, høyspenningsanlegg, H370
- D) Båndlegging etter lov om kulturminner, H730
- d) Båndlegging etter andre lover, Drikkevannforskriften (H740)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Arkeologiske kulturminner

Streitlien hyttefelt ligger inntil et stort felt med fangstgroper for villrein. Dette er fornminner som er automatisk verna etter Kulturminnelovens §8. Det er ulovlig å gjøre inngrep nærmere enn 5 meter fra ytre kant av fornminnene. Ledegjerder mellom gropene inkludert. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner som ikke er kjent skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Melding skal straks sendes til kulturminnemyndigheten Hedmark fylkeskommune som skal gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.2. Radon

Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

2.3. Strøm

Strøm tilkoblet fellesanlegg er tillatt. Strømforsyning vil bli ført inn i området, til egne koblingspunkter for hyttene. Strømkablene skal graves ned.

2.4. Grøfter

Grøftetraseer for strøm, vann og avløp m.m skal ligge i- eller følge vegtraseerne og skal såes til umiddelbart etter anleggsavslutning. Strøm, vann og avløp m.m skal ligge i vegbanen der veg krysser hensynssone 730, båndlegging etter Lov om kulturminner.

2.5. Frisikt

For regulerte avkjørsler fra fylkesvegen er kravet til frisikt 4 x 140m. For Streitlivegens kryss med FV 27 er kravet til frisikt 10 x 140m. Det tillates ikke gjenstander eller vegetasjon høyere enn 0,5m i frisiktarealene.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1. Tekniske anlegg

Utbygging av fritidsboliger kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som felles atkomstveg, vannforsyning, avløp og elektrisitet er tilfredsstillende etablert. Ved framføring av elektrisitet skal jordkabel benyttes.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Fritidsbebyggelse - frittliggende (F1-22)

4.1.1. Type bebyggelse

I byggeområder for fritidsbebyggelse kan det føres opp hytte, uthus og anneks. Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 20 %. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18m² per oppstillingsplass.

Uthus og anneks skal ikke være innrettet slik at de vil kunne være selvstendige hytteenhet.

4.1.2. Tomtenes størrelse og plassering

Det tillates en justering av plassering og størrelse av tomtene vist på plankartet ved utstikking og utstedelse av matrikelbrev. Det stilles imidlertid krav om at tomtene berører vist tomteplassering på plankartet. Ingen tomter skal flyttes slik at de kommer i konflikt med hensynssoner.

Tomtene kan ha en størrelse på inntil 2 daa.

Flaggstang kan ikke settes opp.

4.1.3. *Bygningenes utforming*

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet og som er tilpasset natur og vegetasjon i området. Det er forbudt å bruke farger som ligger langt unna jordfargespekteret.

Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annen takvinkel. Tekkematerialet skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt. Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge mest mulig parallelt med terrengkotene.

Høyeste tillatte bygning kan være 1 ½ etasje av typen «ramloft» eller «kaffekvernhus». Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,7 meter. Maksimal tillatt mønehøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden tillates maksimalt over gjennomsnittlig planert terreng 3,5 meter over 1 etasjes bygninger, og 5,0 meter for bygninger på 1 ½ etasje. Jfr Miljøverndepartementets veileder 1205 «grad av utnytting» fra 1997.

Det er ikke tillatt å sette opp veranda eller terrasse på en slik måte, at de blir dominerende i forhold til bygningens øvrige utseende. Slike installasjoner skal i størst mulig grad ligge på bakkenivå.

4.1.4. *Inngjerding av tomter*

Inngjerding av tomter er ikke tillatt. Med inngjerding menes full inngjerding av hele eiendommen. Der bygninger står i tunform og der det ellers er naturlige terrengformasjoner som avgrenser, kan tunet avstenges av gjerde. Skrenter eller særlig bratte eller rasfarlige områder på tomta sikres med gjerde. Gjerde kan brukes som levegg mot innsyn og snødrift ved inngangspartier og ved permanente oppholdsarealer utendørs. Gjerding skal gjennomføres med ett materiale og på en slik måte at beitedyr ikke kan komme til skade. Høyde på gjerde skal være på 1-1,1 meter. Gjerder skal ikke oppføres slik at det sperrer eldre eller naturlige ferdselsårer for beitedyr. Gjerder skal heller ikke oppføres slik at disse sperrer for egne transport av tømmer.

4.1.5. *Varmekabler*

Varmekabler er ikke tillatt utenfor bygning.

4.1.6. *Atkomst*

Tomtene skal ha atkomst fra den veg som fremgår med pil eller med direkte tilknytning på plankartet. Atkomstpunkt kan justeres / forskyves til best mulig plassering etter at tomta er stukket ut. Atkomst skal framkomme av søknad om byggetillatelse på tomta.

4.1.7. *Situasjonsplan*

Situasjonsplan skal sendes til kommunen sammen med søknad om byggetillatelse. Plassering av uthus og anneks skal være vist på situsjonsplanen. Kommunen kan kreve målsatt profil av tomta og bygningers beliggenhet på denne. Slik plan skal være i målestokk 1:1000, eller 1:500 eller 1:200 og vise aktuelle og evt. fremtidige byggetrinn. Det skal vedlegges en redegjørelse for fargebruk og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene; tiltakets fjernvirkning og hvordan bebyggelsen er tilpasset eksisterende terreng.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Veg (V1-7)

5.1.1. *Vegstandard*

Utforming av V1 er iht dagens (eksisterende situasjon).

Det vil bli bygd felles atkomstveger som vist på plankartet (V2-7).

Atkomstvegene (V2-7) kan ha kjørebredde inntil den bredde som er vist på plankartet og skal være med enkel standard.

Sideveis forskyvning av vegenes trasé tillates dersom det ved utstikking i terrenget viser seg mer hensiktsmessig.

5.1.2. *Terrengbehandling*

Vegskråninger og skjæringer skal planeres, evt. gjødsles og tilsås umiddelbart etter anleggsavslutning.

5.1.3. *Eierform*

V1 reguleres til offentlig veg og stadfester eksisterende situasjon.

V2-7 reguleres til privat veg og er felles for alle tomter/eiendommer i og utenfor planområdet som har atkomst via og/eller eiendom som grenser til denne vegen.

5.1.4. *Vinterbrøyting*

Vegene kan vinterbrøytes.

5.2. Vann og avløp

Innlegging av vann kan tillates så langt det foreligger godkjent avløpsløsning. Dersom det ikke blir lagt til rette for innlagt vann i hyttene skal det etableres vannposter i rimelig nærhet til hyttene. Mindre bygg for overbygg av tappepunkt el. tillates innenfor FR2. Toalettavløp tillates ikke.

Ved planlegging/tilrettelegging av teknisk infrastruktur skal de hyttetomter med samme løpenr. (F1-22) ses i sammenheng.

6. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

- 6.1.

Landbruksformål (L1)

Området rundt småbruket Sletten østre reguleres til landbruksformål.
- 6.2.

Friluftsmål (FR1-2)

Arealet mellom tomtene og vegene reguleres til friluftsområder, hvor allmennheten har fri tilgang til lek og friluftsliv.

Det kan ikke settes opp bygg eller anlegg i dette området, som hindrer utøvelsen av disse aktivitetene. Innenfor FR2 tillates nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tiliggende veger. Nødvendig anlegg til teknisk infrastruktur forøvrig jfr. § 5 tillates anlagt innenfor FR2 etter godkjenning fra kommunen. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres som friområde med stedstilhørende beplantning.

Normal drift/skjøtsel av skogen tillates.
7. HENSYNSSONER
- 7.1.

a3) Faresone, høyspenningsanlegg, H370

Innenfor faresonen skal det ikke anlegges bebyggelse for varig opphold.

7.2.

d) Båndlegging etter Lov om kulturminner (H730)

Innenfor båndleggingssonen ligger det automatisk freda kulturminner; fangstgroper for villrein. Mellom disse har det vært ledegjerder. Det er ikke tillatt med nye anlegg av noe slag ut over det som er avmerket på reguleringsplankartet innenfor hensynssonen.

7.3.

d) Båndlegging etter andre lover, Drikkevannforskriften (H740)

I samsvar med gjeldende kommuneplan for Folldal (vedtatt 29.09.2011), er området båndlagt etter drikkevannsforskriften er beskyttelsessonene til Folldal/Krokhaug vannverk.
- 

Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev


- | | | | |
|---------------------|----------------|----------------------------|----------------------------------|
| For matrikkelenhet: | | | |
| Kommune: | 3429 - FOLLDAL | Utskriftsdato/klokkeslett: | 02.12.2022 kl. 08:14 |
| Gårdsnummer: | 165 | Produsert av: | Synnøve Kjønsberg - 3439 Folldal |
| Bruksnummer: | 15 | Attestert av: | Folldal kommune |
- Orientering om matrikkelbrev**
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) 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
- 02.12.2022 08:14

Side 1 av 8
- Folldal kommune

Feste NordØst AS
- 70
- 71

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ØVRE SLETTOM
Etableringsdato:	17.03.1993
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 165 / 15	1 135,5 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260539	PLASSEN ARNE		GUNNARS GATE 20 2315 HAMAR	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6884938	550593		1 135,5 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
Status	Tinglysing	Endret dato	Signatur	Dato		
Omnummerering v/kommuneendring			Tinglyst	01.01.2020		smatmynd 01.01.2020
Omnummerering			Omnummerert til:	3429 - 165/15		
			Omnummerert fra:	0439 - 165/15		
Sammen slåing av matrikkelenheter			Tinglyst	30.04.2014	0439kjs	29.04.2014
Sammen slåing			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0439 - 165/16	-170,8	
			Mottaker	0439 - 165/15	170,9	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.03.1993				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0439 - 165/9	-967	
		Mottaker	0439 - 165/15	967	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		Atkomstpunkt	
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst			
Vegadresse	Streitlivegen	5001	20				Nei
		EUREF89 UTM Sone 32	6884927	550577	Grunnkrets: 0107 MORKAGRENDA		
					Stemmekrets: 1 FOLLDAL		
					Kirkesokn: 03050601 Folldal		
					Postnr.område: 2580 FOLLDAL		
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	18 336 766	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	29.02.1996
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	66	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	10.07.1996
	Nord: 6884945 Øst: 550589	Bruksareal totalt:	66			Tatt i bruk:	10.07.1997
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Annen energikilde	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	30	30	0	0	0	0	0
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		H0101	Annet enn bolig	66	0		0	0	165/15

Kontaktpersoner

Rolle

Føds dato/org.nr

Navn

Tiltakshaver

PLASSEN ARNE

Bygningsnr:

155 213 795

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6884927 Øst: 550577

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

0

Ant. boliger:

0

Datoer

Bruksareal bolig:

0

Ant. etasjer:

1

Rammetillatelse:

Bruksareal annet:

44

Vannforsyning:

Igangsettingstillatelse:

Bruksareal totalt:

44

Avløp:

Tatt i bruk:

Bruttoareal bolig:

0

Har heis:

Nei

Midlertidig brukstillatelse:

Bruttoareal annet:

Ferdigattest:

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H01

0

0

44

44

0

0

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

5001 Streitlivegen 20

H0101

Fritidsbolig

44

0

0

0

165/15

SEFRAK-minne

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

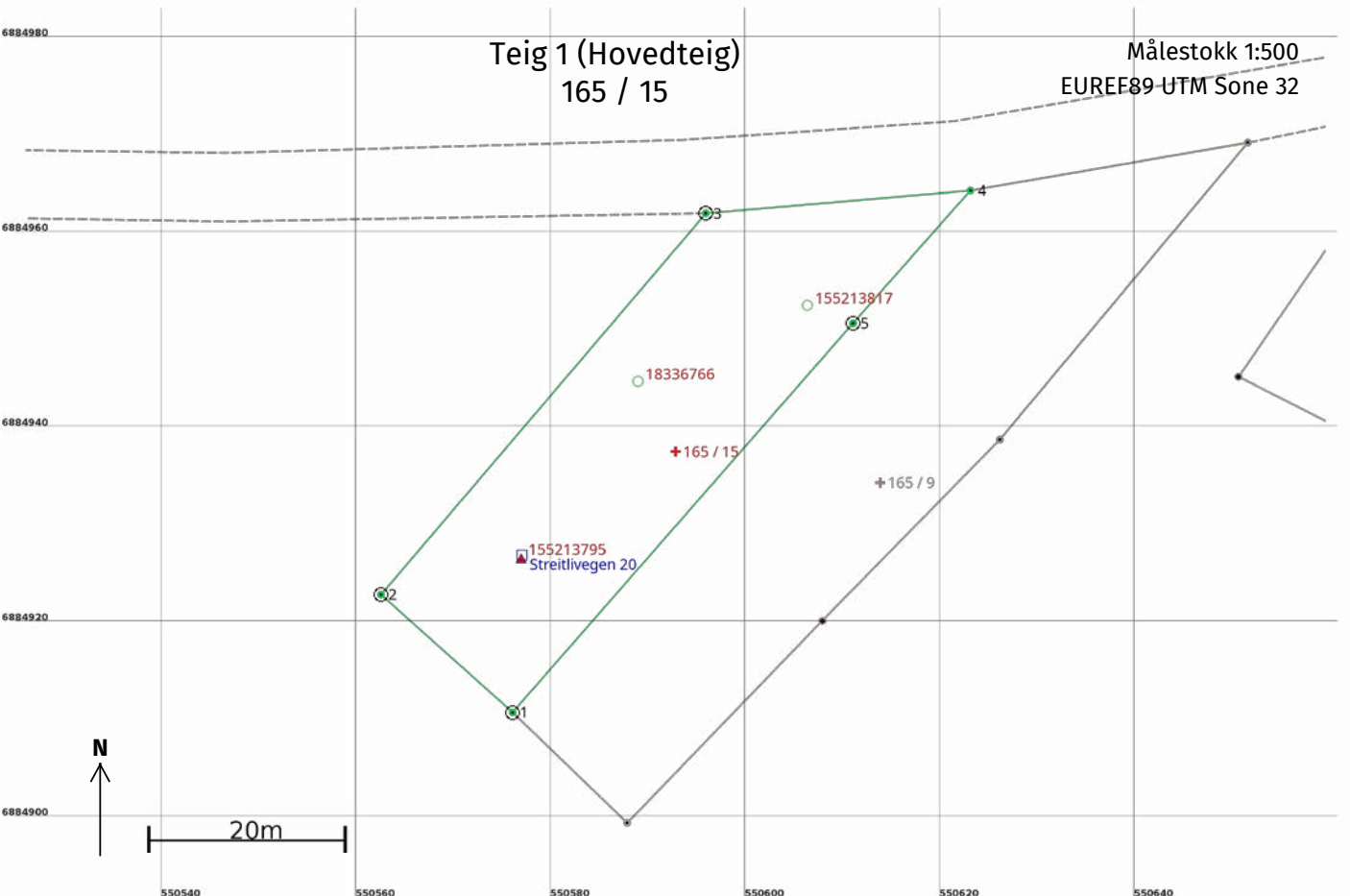
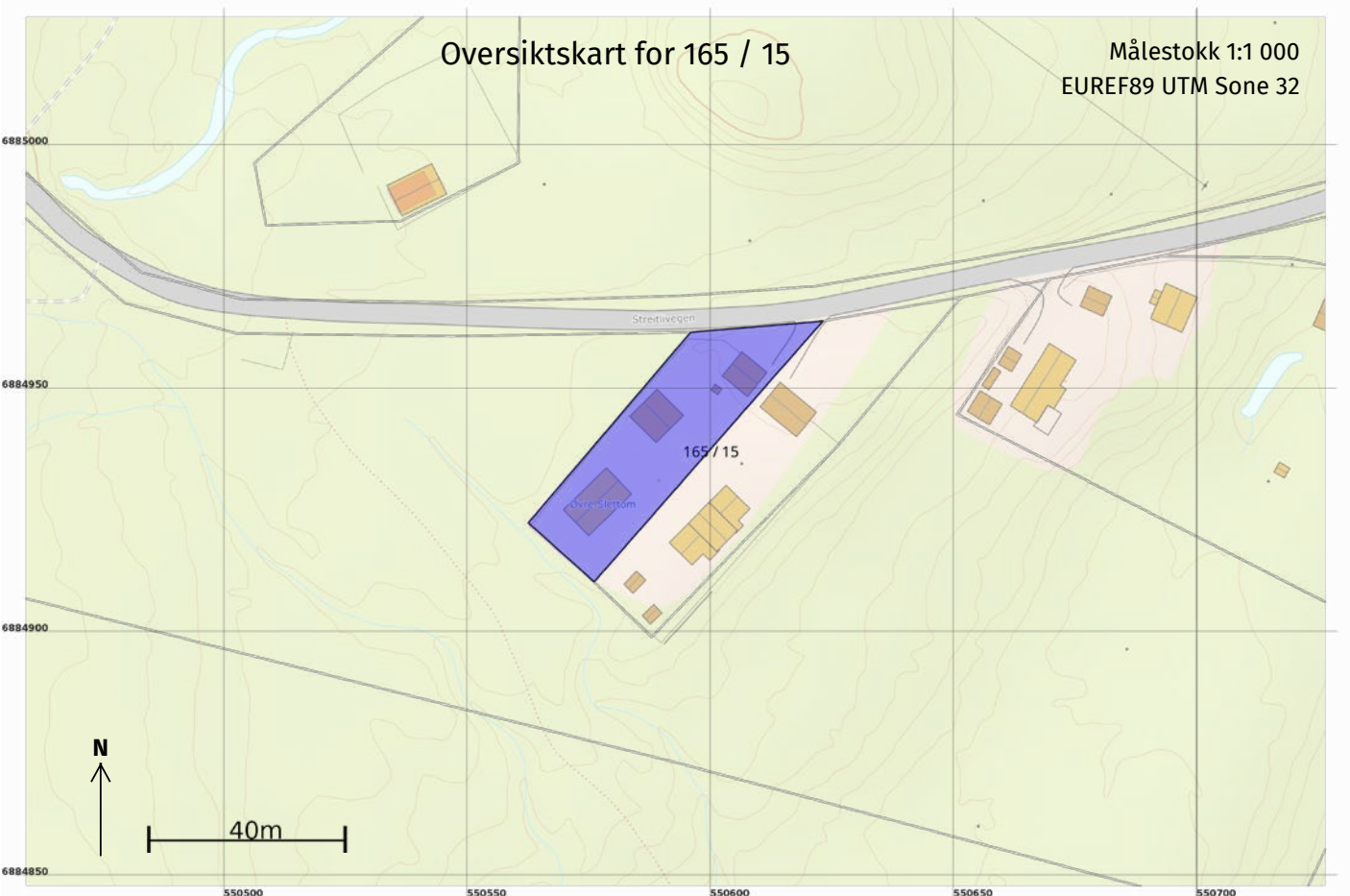
SEFRAK-ID

Kulturminnebetegnelse

0439 107 4

BUR ØVRE SLETTAN, RONDGLYTT

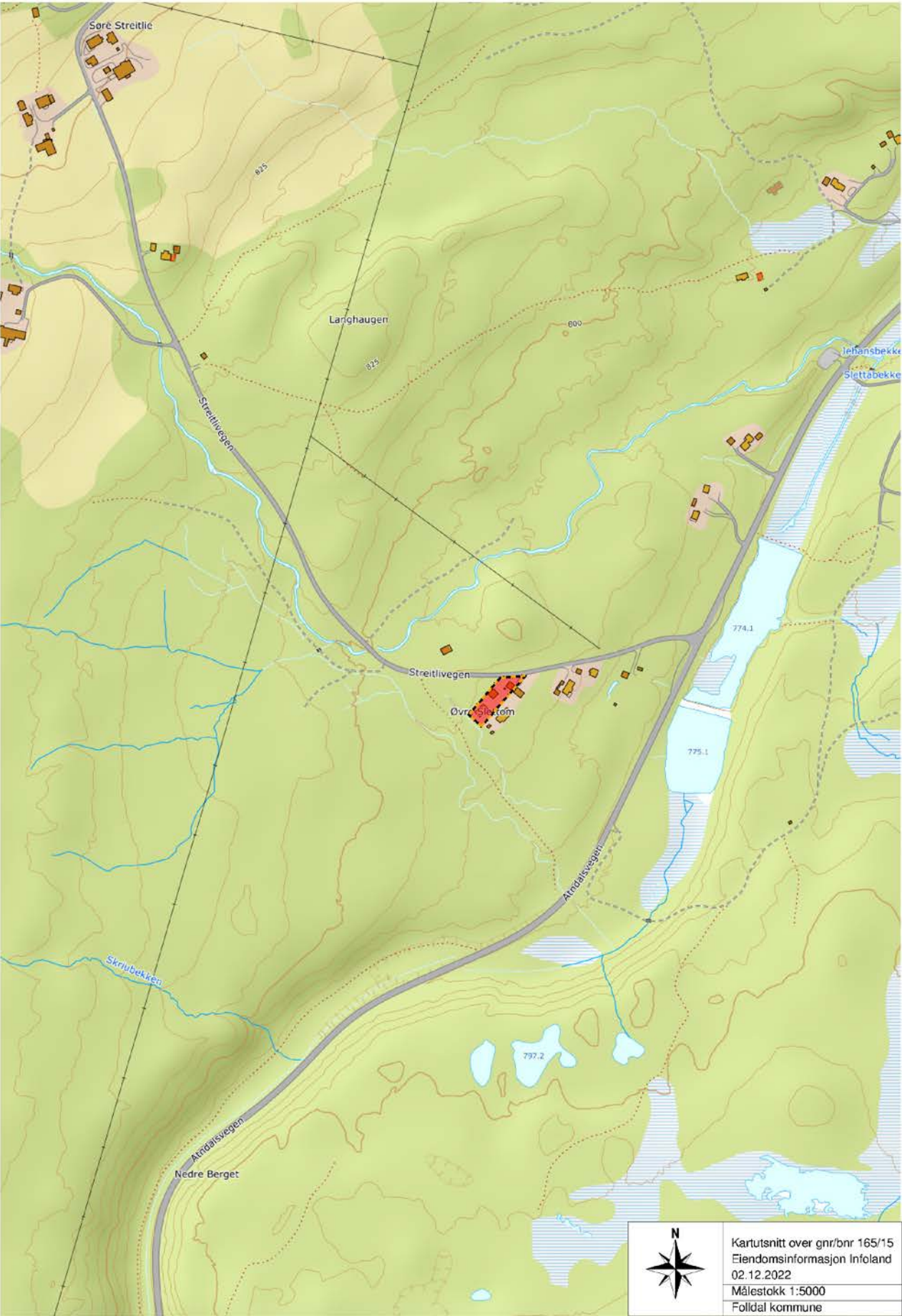
Bygningsnr:	155 213 817	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:					
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
	Nord: 6884953 Øst: 550606	Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:					
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0								
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0								
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0								
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet						0	0		0	0	165/15



Areal og koordinater

Areal: 1 135,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6884938 Øst: 550593

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6884911,06	550576,12	18,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6884923,13	550562,60	51,42	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6884962,25	550595,97	27,26	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6884964,57	550623,13	18,18	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	6884950,96	550611,08	53,05	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



Streitlivegen 20

Høyde over havet
790 m



Offentlig transport

Streitlivegen Linje 861	3 min 0.2 km
----------------------------	-----------------

Avstand til byer

Lillehammer	2 t 6 min
Hamar	2 t 49 min
Trondheim	2 t 52 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Folldal	6 min
Fjellsyn Camping	15 min

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 512 m
 - 104 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Fjellsyn
 - Kjøretid: 17 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

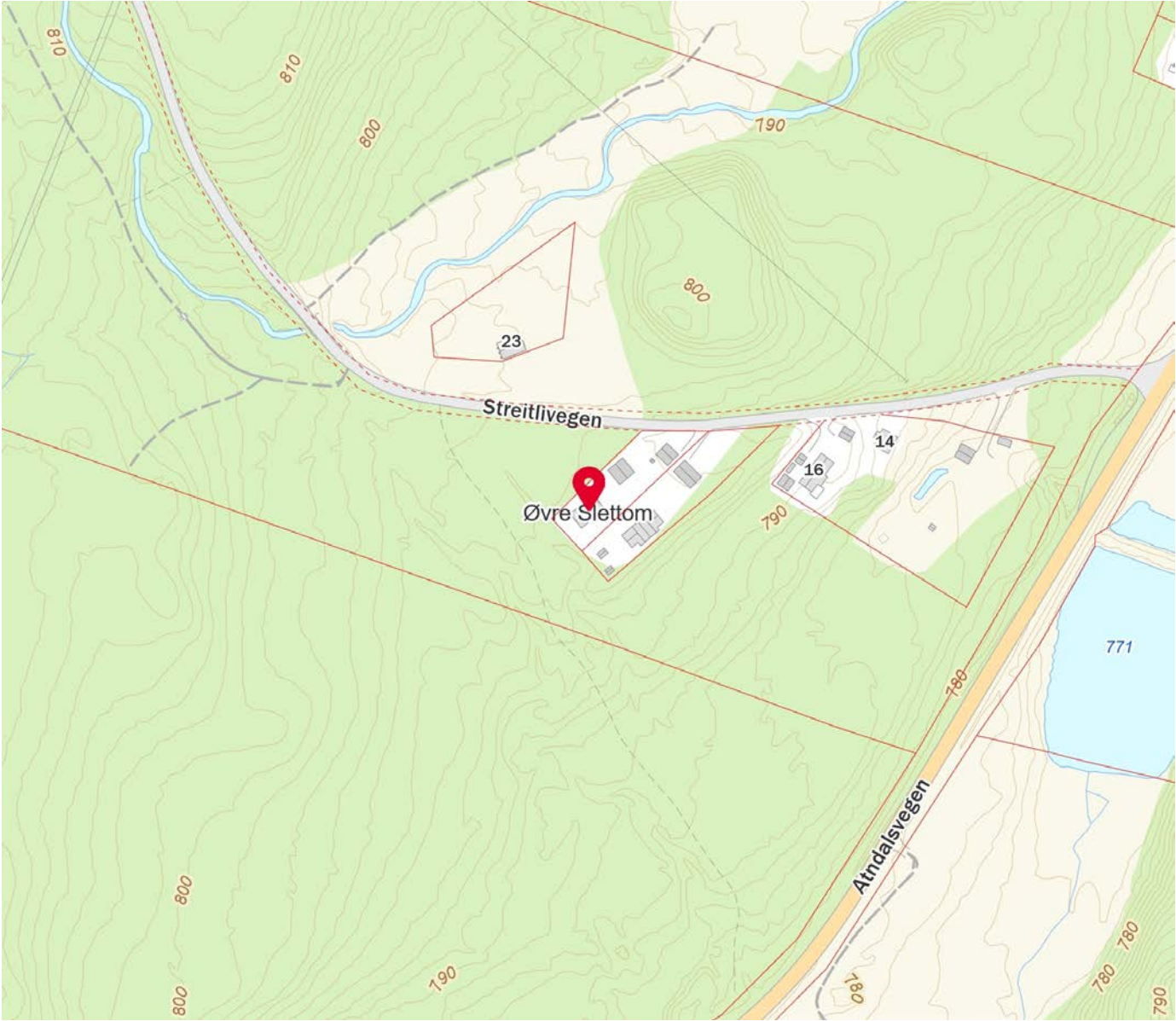
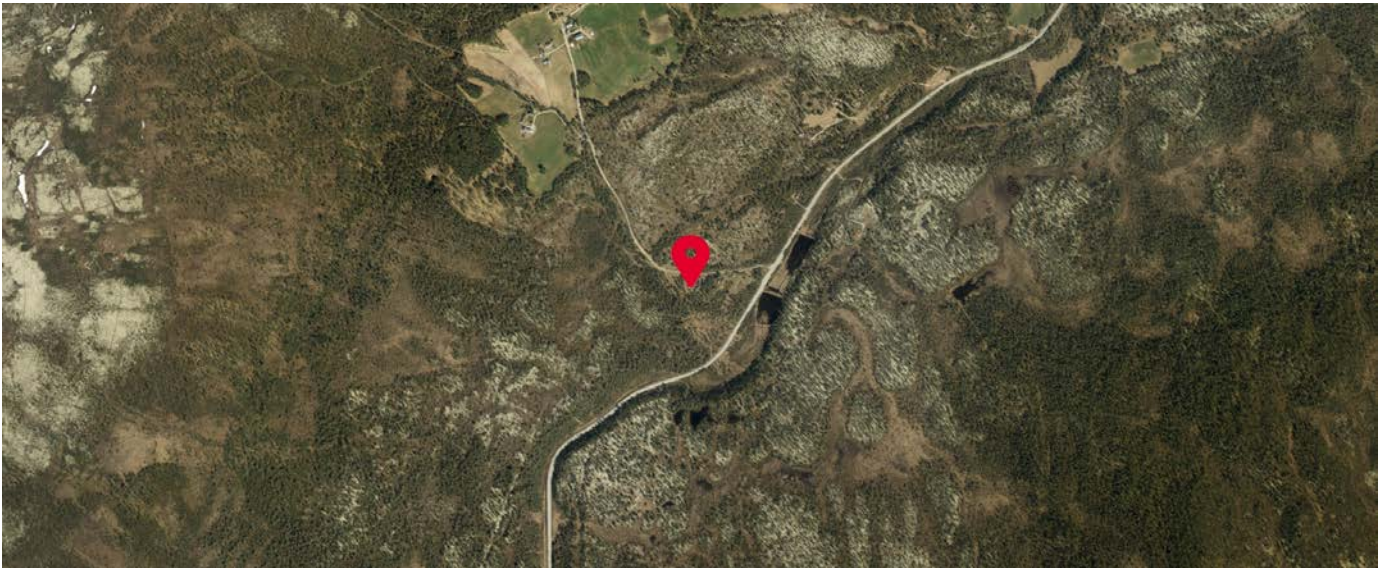
Rondeblikk Aktivitetsgård	8 min
Beitrusten Fjellgård og ridesenter	10 min
Dahlen Husky	14 min
Kvistli Islandshester	24 min

Sport

Folldal skole Ballspill, fotball, friidrett	6 min 6.2 km
Farmen fotballbane Fotball	7 min 6.4 km

Dagligvare

Joker Folldal	6 min
Coop Prix Folldal Post i butikk, PostNord	6 min 5.8 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eigedom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Streitlivegen 20
2580 FOLLDAL

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer: 1705230025

Telefon: 918 61 016
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 29.01.2024

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon